

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 2 - JUSTIFICATIONS DU PROJET ET ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR
L'ENVIRONNEMENT

1.b



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal

en date du

approuvant le PLU de Dolus-le-Sec,

Le Maire

Monsieur Régis GIRARD

LE MAÎTRE D'OUVRAGE



Commune de
DOLUS LE SEC

Commune de Dolus-le-Sec

Mairie de Dolus-le-Sec

11 rue Agnès Sorel

37310 DOLUS LE SEC

L'ÉQUIPE



L'innovation au service de nos métiers
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

2



THEMA Environnement

ZA Aéroport-Alizés - Bât C - 181 rue Georges Guyenemer

44150 ANCENIS

L'HISTORIQUE

DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL :

- Carte communale approuvée en 2005

DOCUMENT D'URBANISME EN COURS DE MODIFICATION :

- Délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU : 19 mars 2012
- Débat sur le PADD en conseil municipal : 21 octobre 2013
- Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU : 29 janvier 2015

NOTA : L'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur antérieurement à la date de publication de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 139 II pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, demeure applicable aux procédures en cours si le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables a eu lieu avant cette date.

*Le débat sur **le PADD de Dolus-le-Sec ayant lieu le 21 octobre 2013**, cette disposition s'applique à la présente procédure d'élaboration du PLU.*

SOMMAIRE DU TOME 3

PARTIE 1 : LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT 9

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU 9

L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET DE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS.....	10
LES ENJEUX ÉCONOMIQUES.....	10
LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL	10
L'ENJEU DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	11
LA PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES	11

LA DÉTERMINATION DES BESOINS..... 13

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE	14
LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT ENVISAGÉ	14
LE BESOIN EN LOGEMENTS DITS NON DÉMOGRAPHIQUE	14
LE BESOIN EN LOGEMENTS DITS DÉMOGRAPHIQUES.....	15
LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS.....	15
LA DENSITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS	15
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS	16
LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES	16
LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE.....	16
LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS	16
EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES	16
EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, SOCIAL ET CULTUREL.....	18
EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES.....	18
UN PROJET D'ESPACE TEST AGRICOLE ET LE CENTRE ÉQUESTRE DE MONTIFRAY.....	18
LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS.....	20

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT 21

UN DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AXÉ SUR LE BOURG DE DOLUS-LE-SEC ET SUR MALICORNE	22
UNE VOLONTÉ DE RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR SUR LE BOURG ET DE RECONNAITRE LE CARACTÈRE URBAIN DE MALICORNE	22
LE POTENTIEL URBANISABLE EXISTANT AU SEIN DU BOURG ET DE MALICORNE	22
LA PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION LIÉ AU CHANGEMENT DE DESTINATION	25
LA NÉCESSITÉ D'ENVISAGER DES EXTENSIONS URBAINES AU NIVEAU DU BOURG ET LE CHOIX DES SITES D'EXTENSION	26
LA VOLONTÉ DE CRÉER DES GREFFES URBAINES DE QUALITÉ (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)	28
Le site de la Pennellerie	28
le site de l'Epinay	32
ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN (ÉQUIPEMENTS, TRANSPORT...)	35
PRÉSERVER LA PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET VÉGÉTAL DE LA COMMUNE	35
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	36
LA RECHERCHE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	36

PARTIE 2 : MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT 37

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIÈRE DE ZONAGE 37

LA RECONNAISSANCE DE L'ENVELOPPE DÉJÀ URBANISÉE DU BOURG DE DOLUS-LE-SEC ET DU HAMEAU DE MALICORNE	38
LE ZONAGE DES EXTENSIONS URBAINES	39
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE	39
LA DÉFINITION DES ZONES AGRICOLES	40
UNE ZONE ET DES SECTEURS FAVORISANT LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE.....	40
UN SECTEUR PROTÉGÉ AUX ABORDS DU RUISSEAU DE MONTANT ET DE L'ÉTANG DE LA GRANGE NEUVE : AP.....	40

DES ZONES SPÉCIFIQUES POUR L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS (HORS AGRICULTURE) : AC, AT, AF	41
DES ZONES SPÉCIFIQUES POUR L'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS : AE, AL	41
LES AUTRES CONSTRUCTIONS DE L'ESPACE AGRICOLE	42
LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL	42
GÉNÉRALITÉS	42
LES FORMATIONS VÉGÉTALES PROTÉGÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III) 2° DU CODE DE L'URBANISME	43
LE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III) 2° DU CODE DE L'URBANISME	43
L'OBLIGATION DE PLANTER DES HAIES	48
LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE	48
LES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES	55

PARTIE 2..... 57

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES 57

LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES INSTAURÉS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 58

LES ZONES URBAINES 60

LA ZONE UA..... 60

 Caractère de la zone..... 60

 Identification..... 60

 Destination..... 61

 Objectifs des dispositions réglementaires..... 61

 Spécificités réglementaires 61

LA ZONE UB..... 62

 Caractère de la zone..... 62

 Identification..... 62

 Destination..... 63

 Objectifs des dispositions réglementaires..... 63

 Spécificités réglementaires 63

LES ZONES À URBANISER 64

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU 64

IDENTIFICATION..... 65

DESTINATION..... 65

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES..... 65

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES..... 65

LA ZONE AGRICOLE 66

CARACTÈRE DE LA ZONE..... 66

IDENTIFICATION..... 66

DESTINATION..... 67

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES..... 67

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES..... 67

LA ZONE NATURELLE 70

CARACTÈRE DE LA ZONE..... 70

IDENTIFICATION..... 70

DESTINATION..... 71

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES..... 71

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES..... 71

TABLEAU DES SURFACES..... 73

PARTIE 3 LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS..... 75

GÉNÉRALITÉS..... 76

LES ZONES URBAINES..... 76

LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX PROTÉGÉS..... 77

PARTIE 4 : COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÈGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE 79

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE.....	79
LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT FIXÉS	80
BILAN DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT À L'ISSU DE L'ÉLABORATION DU PLU.....	80
LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF, LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE	81
LA CAPACITÉ DE LA STATION D'ÉPURATION ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	82
L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	82
LA DÉFENSE INCENDIE.....	82
LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE	84
LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE	85
LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.....	86
LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DU LOCHOIS.....	86
LA PRISE EN COMPTE DE LA CHARTE DE PAYS DE LA TOURAINÉ – CÔTÉ SUD.....	88
LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHÉMAS	89

7

PARTIE 5 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR 91

MÉTHODOLOGIE	92
LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET LES MESURES POUR ASSURER SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR	93
LE CLIMAT.....	93
LA TOPOGRAPHIE.....	93
LA GÉOLOGIE	93
LA RESSOURCE EN EAU	94
LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE	94
LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LES MESURES POUR ASSURER LEUR PRÉSERVATION ET LEUR MISE EN VALEUR	95
LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL (HORS NATURA 2000).....	95
LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX AGRICOLES ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE.....	95
LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE ET LES MESURES POUR ASSURER SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR	96
LES PAYSAGES	96
LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE	96
LES RISQUES, LE TRAFIC ROUTIER ET LE NIVEAU SONORE.....	97
LES INCIDENCES SUR NATURA 2000 ET LES MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	97

PARTIE 6 : LES INDICATEURS D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 98

LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	98
SUIVI ENVIRONNEMENTAL	99

PARTIE 1 :

LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES
CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT

L'ENJEU DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET DE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

La commune de Dolus-le-Sec présente une croissance démographique depuis 1982, portée à la fois par le nombre de naissances sur la commune, et par un apport de population extérieure. En effet, la commune bénéficie d'une situation géographique favorable, entre Loches et Tours, d'un cadre de vie agréable et d'un coût du foncier plus abordable qu'aux abords de l'agglomération tourangelle. Ce dynamisme démographique confère à la commune une population jeune (30% de moins de 20 ans contre 13,5 % des habitants âgé de plus de 60 ans), qui se traduit par un nombre important d'enfants scolarisés.

A travers l'élaboration de son PLU, la municipalité souhaite mettre œuvre les moyens permettant de consolider cette attraction et d'assurer le renouvellement des générations, essentielle au maintien de l'école et à l'animation locale. Cet objectif passe par une diversification de l'offre en logements sur la commune afin de répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.

LES ENJEUX ÉCONOMIQUES

10

Dolus-le-Sec reste une commune à vocation agricole affirmée avec 19 exploitations agricoles présentes en 2013, et plus de 80% de son territoire exploité par l'agriculture. Son sous-sol, essentiellement constitué par une formation lacustre déposé durant l'ère Tertiaire (calcaire lacustre de Touraine), a favorisé le développement d'une culture intensive au sein d'un large parcellaire animé par de légères nuances de relief.

La commune de Dolus-le-Sec dispose d'une offre très réduite en commerce et services avec la présence d'une boulangerie- pâtisserie, d'une agence postale et d'un cabinet médical. Consciente que la proximité de Loches (15 min en voiture) et le faible nombre de clients potentiels ne permettra pas d'envisager un développement important de son activité commerciale et de service, la municipalité désire favoriser le maintien des activités existantes et ne pas entraver l'installation de nouveaux commerces et services, dans un objectif de favoriser une mixité des fonctions dans son bourg.

De plus, la commune accueille quelques artisans (maçons...) et activités économiques non agricoles (découpe et transformation de bois en bois de chauffage) dans le bourg et l'espace rural.

L'enjeu de l'élaboration du PLU est de maintenir une activité économique diversifiée sur le territoire, en pérennisant les activités artisanales, commerciales et de services existantes, et en favorisant le maintien et l'évolution d'une activité agricole pérenne.

LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

La qualité du cadre de vie de Dolus-le-Sec repose sur une combinaison de facteurs naturels (boisements, étangs, parcs...), géographiques (éloignement des grands axes préservant la quiétude du bourg...) et patrimoniaux (château de l'Épinay, éolienne Bollée...), résultant du caractère rural de la commune. De plus, la commune est également incluse dans le site NATURA 2000 « Champeigne », dont le périmètre vient en périphérie nord et nord-est du bourg. Si des terrains de sports et de loisirs ont été aménagés au nord du bourg, il manque un lieu de rencontre et d'échanges (espace vert public, place...) dans le bourg.

L'évolution urbaine récente de la commune est venue entamer en partie la qualité des paysages ruraux avec des extensions urbaines linéaires, en appui sur des écarts anciens dans l'espace rural (la Roche Mabileau...). Ces extensions récentes rompent avec l'urbanisation et l'architecture ancienne sur lesquelles elles s'appuient. Cette rupture, couplée à une absence de traitement des transitions avec la campagne, rendent ces constructions particulièrement visibles dans le paysage.

Il est à noter que le tourisme « vert » tend à se développer sur la commune avec la présence de plusieurs gîtes et chambres d'hôtes et d'autres projets, notamment au sein d'exploitations agricoles. La vente à la ferme de produits de

l'exploitation agricole est également bien présente, ainsi qu'un centre équestre qui contribue à l'activité touristique de la commune. Ces activités d'hébergement et de vente s'inscrivent généralement dans une valorisation du patrimoine bâti ancien de la commune par un changement de la destination d'ancienne grange agricole ne présentant plus d'utilité pour un usage agricole.

L'un des enjeux de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est de permettre le maintien de cette qualité de vie, des paysages urbains et ruraux ; et la préservation du site NATURA 2000, tout en assurant un développement démographique et économique répondant aux besoins de la commune.

L'ENJEU DE LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Le développement urbain récent de Dolus-le-Sec s'est principalement bâti sur des opérations de constructions diffuses, au long des routes existantes. Cette urbanisation linéaire a contribué à éloigner les nouveaux lieux d'habitat des lieux de vie locale, et s'avère couteuse pour la collectivité sur le long terme, en raison des équipements et aménagements à réaliser au regard du peu de constructions desservies (trottoirs, éclairage public, extension des réseaux d'assainissement, d'électricité, d'eau...). En outre, cette urbanisation au coup par coup contribue également à multiplier les espaces de contacts entre agriculture et urbanisation. Or cette proximité avec des habitations pourrait entraîner des conflits de voisinage. Seule une opération récente de lotissement, réalisée après 2005, est venue épaissir l'urbanisation du bourg, rue de la Promenade.

Outre, un étalement urbain important, le développement urbain sous forme diffuse qu'a connu Dolus le Sec, a été propice à une consommation importante d'espaces naturels et agricoles, avec des terrains d'une superficie moyenne proche de 1600 m² entre 1990 et 1999. Ainsi, la densité nette de construction était de 6,4 logements à l'hectare entre 1990 et 2009 toutes constructions confondues (parcelles en diffus, parcelles en lotissement) ; cette densité s'étant accrue depuis 2005 avec une moyenne de 8 logements à l'hectare sur la période 2005-2009 en raison de la réalisation du lotissement rue de la Promenade.

11

L'un des enjeux de l'élaboration du PLU de Dolus-le-Sec consiste donc à s'inscrire dans un développement urbain plus économe en foncier et moins propice à l'étalement urbain.

LA PROTECTION DE LA POPULATION FACE AUX RISQUES ET NUISANCES

La commune est soumise à un certain nombre de risques et nuisances que le projet de développement doit s'attacher à prendre en compte :

- Le risque de mouvements de terrains liés au retrait et gonflement des argiles et à la présence d'une cavité souterraine ;
- Le risque sismique ;
- L'aléa d'inondation dans les sédiments ;
- Les pollutions et nuisances liées à l'ancienne station d'épuration, à la nouvelle station d'épuration et à une ancienne décharge près de Tressort et à des pollution olfactive due au CET ;
- L'existence d'élevage sur la commune dont une ICPE agricole à la Grand Maison.

PARTIE 1

LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES
CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE

L'objectif de la Municipalité est de maintenir la croissance démographique observée sur la commune, dans le souci de maintenir le renouvellement des générations ; éléments essentiel au maintien de l'école et de la vie locale.

LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT ENVISAGÉ

La municipalité prévoit d'élaborer un projet de développement pour la période 2016-2026, soit une dizaine d'année. Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Loches Développement ne couvrait que la période 2006 à 2011, et sa révision n'a pas été engagée. Le Schéma de Cohérence Territoriale Loches Développement, approuvé le 14 octobre 2004, ne décline pas d'objectif démographique par commune et ne s'intéressait qu'au développement démographique à dix ans. Toutefois, par délibération du 14 octobre 2014, le Conseil communautaire a maintenu le SCoT en vigueur, ses dispositions sont donc applicables aux PLU communaux.

On peut cependant noter que la commune de Dolus-le-Sec a eu un développement urbain et démographique plus fort que celui attendu par ces deux documents sur leur période respective de réflexion :

- Le PLH ne donnait aucune indication chiffrée par commune. Entre 2006 et 2011, le PLH envisageait un gain de 108 habitants sur l'ensemble des communes de moins de 1000 habitants, du secteur « nord ». Au regard du poids démographique de Dolus-le-Sec (26 % de la population du secteur nord), un gain de 28 habitants pouvait être attendu sur la commune, soit une croissance annuelle moyenne de 0,94 % par an, et donc la construction de 1,8 logements par an (besoin de 11 logements pour accueillir 28 habitants du 1er janvier 2006 au 1er janvier 2012).
- Le SCoT ne décline pas d'objectif démographique par commune. Il affiche pour objectif un gain de 700 habitants à l'échelle de son territoire, en 10 ans (base 1999), soit une croissance moyenne de 3,5 % correspondant au taux observé entre 1982 et 1990. Avec 537 habitants en 1999, Dolus-le-Sec représentait 2,72 % de la population totale du SCoT (19738 habitants en 1999). Le gain de population attendu sur la commune, pour la période 1999-2009, pouvait donc être estimé à 19 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de 0,35 %, et donc la réalisation de moins de 1 logement par an (besoin de 6 logements pour accueillir 19 habitants entre 1999 et 2009).

Or sur ces périodes, la commune de Dolus-le-Sec a fait face à une croissance urbaine et démographique importante avec notamment un gain de 55 habitants entre 2006 et 2011 avec un rythme moyen de 6 logements mis en chantiers par an en raison du lotissement réalisé rue de la Promenade.

Il est à noter que si le nombre de logements a été particulièrement important en 2006 et 2007, suite à la création du lotissement rue de la Promenade, avec respectivement 9 logements et 11 logements mis en chantiers, ce rythme est devenu beaucoup plus faible depuis 2008 en raison d'un contexte économique moins propice et d'une offre en foncier moins importante, avec une moyenne de 2 logements par an.

La municipalité de Dolus-le-Sec a donc décidé de revenir à un rythme de développement plus modérée, pour concilier l'accueil de nouveaux habitants avec les structures scolaires et la capacité des réseaux de la commune. Une croissance démographique plus modérée de 0,4% par an a été retenue. Cette croissance est proche des attentes du SCoT et du rythme de développement observé sur la commune dans les années 90.

LE BESOIN EN LOGEMENTS DITS NON DÉMOGRAPHIQUE

Le nombre de résidences principales étaient de 262 logements en 2011. Le nombre de logements mis en chantier depuis 2011 est relativement faible, avec une moyenne de 2 logements par an. Au regard du contexte économique peu favorable aux acquéreurs, ainsi qu'à la faiblesse du foncier disponibles au sein des zones urbaines, il est estimé que la tendance actuelle va se poursuivre en 2015. En raison du grand nombre d'exploitations agricoles en activité et pérennes dans les écarts de la commune, et du la très faible demande des propriétaires pour de tels projets à court terme, le potentiel de réalisation de logements neufs par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles est jugé nul

d'ici 2016. **Le nombre de résidences principales est donc estimé à 272 logements au 1^{er} janvier 2016.** Il est estimé que le taux d'occupation des ménages va continuer à baisser d'ici 2016 dans les mêmes proportions que la dernière décennie, soit un **taux d'occupation des ménages de 2,49 en 2016 pour une population des ménages d'environ 705 personnes.**

Au regard des caractéristiques de la population communale :

- Une taille des ménages haute mais qui décroît ;
- Une faible part de séniors (13,5 % de plus de 60 ans en 2009), mais une classe d'âge de 40-59 ans importante (19,9 %), qui vont « mécaniquement » venir nourrir les classes d'âges les plus âgées ;

on peut faire l'hypothèse que le desserrement suivra les tendances nationales décrites par l'INSEE (soit une perte de 0.1 points de son taux d'occupation tous les 10 ans), soit **un taux d'occupation des ménages de 2,39 personnes en 2026.**

De plus, le parc de résidences secondaires reste relativement stable depuis 1999. Si le nombre de logements vacants s'est accru depuis 2006 (+ 5 logements certainement liés à des logements en attente d'occupation réalisés dans le nouveau lotissement), la part du nombre de logements vacants dans le parc total (4,6 % du parc) reste dans des valeurs normales pour une telle commune. Au regard de la jeunesse des occupants actuels des résidences principales et du nombre important de propriétaires-occupants, **il est estimé que le nombre de logements vacants et de résidences secondaires restera similaire sur 10 ans.**

Donc, au regard du nombre de résidences principales disponibles en 2011, **23 logements supplémentaires sont nécessaires d'ici 2026 pour maintenir la population à son niveau de 2016.**

15

LE BESOIN EN LOGEMENTS DITS DÉMOGRAPHIQUES

A raison d'une population des ménages de 705 personnes en 2016, un taux d'accroissement moyen de 0,4% par an se traduit par un gain d'une trentaine d'habitants en dix ans.

A raison d'un taux d'occupation des ménages de 2,39 personnes par ménage, **13 logements supplémentaires sont nécessaires pour accueillir 30 personnes en plus d'ici 2026.**

LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS

Au total, plus de 35 logements supplémentaires sont donc nécessaires pour répondre aux besoins en logements démographiques et non démographiques sur la commune, d'où un rythme moyen de construction de 3,5 logements par an, soit près de la moitié de celui observé récemment sur la commune.

LA DENSITÉ ET LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Afin de répondre à l'enjeu de protection des espaces agricoles, la Municipalité souhaite permettre la mise en œuvre d'opérations sous forme organisée de plus forte densité que celles en diffus dans le bourg ou celle observée dans l'opération récente de lotissement (de l'ordre de 8 logements à l'hectare). Il est donc décidé de s'orienter vers une densité d'au moins 12 logements à l'hectare dans le cadre des opérations d'ensemble, voire 15 logements à l'hectare si les sites le permettent.

Il s'agit dans tous les cas d'une densité minimale à respecter, il pourra donc y avoir plus de logements que prévu, mais elle apparaît la plus opportune et opérationnelle pour la commune de Dolus-le-Sec. En effet, l'enjeu de ce PLU est de permettre un accueil de jeunes ménages permettant de maintenir le dynamisme de la commune et les effectifs scolaires. La densité de 12 à 15 logements/ha tient compte de cet enjeu en permettant la vente de plus petits terrains à bâtir plus en phase avec le budget des jeunes ménages. Mais imposer une densité trop forte conduirait à s'orienter vers des formes urbaines particulières, de type logements intermédiaires, qui ne sont pas rejetées par les élus et qui seront préconisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, mais qui nécessitent des aménageurs et des constructeurs familiers de ce type de réalisations pour le faire sur l'ensemble d'un quartier. Or la commune de Dolus-le-Sec de par son caractère rural et quelque peu excentré n'est certainement pas une priorité pour ce type d'aménageurs.

L'idée est donc de ne pas trop contraindre l'aménagement du site et de donner le maximum de chances à la Municipalité de le voir s'urbaniser de manière cohérente les nouveaux quartiers.

Il existe sur la commune une offre en logements locatifs sociaux, situés en centre-bourg. La Municipalité n'est pas opposée à la réalisation de logements spécialisés pour les personnes âgées ou handicapées, même s'il semble préférable d'orienter ce type de constructions vers les pôles mieux équipés en commerces, services de santé et services sociaux.

Si l'accueil de personnes âgées n'est pas une priorité vis-à-vis de l'offre en équipements et services de la commune, l'accueil des jeunes ménages constitue l'enjeu principal de ce PLU. Il s'agit donc d'inciter à la production de petits terrains à bâtir, leur prix d'achat étant ainsi plus abordable pour les primo-accédants (première accession à la propriété). Avec une densité de 12 logements à l'hectare, avec un minimum de 30% d'espaces à réserver aux espaces publics (voirie, placettes, espaces verts...), la moyenne parcellaire serait de 580 m², ce qui permet de réduire le prix d'achat des parcelles. Toutefois, l'objectif de la Municipalité n'est pas d'aboutir à 12 parcelles de 580 m², mais bien de panacher la taille du parcellaire afin de proposer de petits et de plus grands terrains à bâtir aboutissant à une mixité sociale.

La commune n'est pas directement concernée par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, d'autant plus que les aires d'accueil les plus proches sont à Tauxigny et Chambourg-sur-Indre. Il n'existe pas de demande particulière pour des terrains familiaux sur la commune.

16

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS

LES ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES

En matière de confortement de la puissance électrique, il n'est pas exprimé de besoins particuliers.

En matière de gestion des eaux pluviales, quelques dysfonctionnements sont observés ponctuellement lors de forts orages. Mais il n'est pas prévu de travaux particuliers du fait de leur faible récurrence.

En matière d'assainissement collectif, une nouvelle station d'épuration a été réalisée en 2014 permettant de répondre aux besoins.

Le hameau de Malicorne vient d'être doté en 2014 d'un poteau incendie permettant d'améliorer la desserte incendie du hameau.

LES ÉQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE

Il n'est pas exprimé de besoins spécifiques en matière d'équipements de superstructure, l'offre en équipement du bourg étant dans l'ensemble suffisante pour répondre aux besoins. L'école est suffisamment dimensionnée pour accueillir les effectifs scolaires, il n'y a pas de problèmes particuliers relevés pour la salle des fêtes et le cimetière. Le besoin exprimé à travers ce PLU est davantage de ne pas entraver la réalisation de nouveaux équipements si le besoin s'en faisait ressentir à plus ou moins long terme.

Cependant, la Municipalité a exprimé le souci d'inciter les habitants du bourg à participer à l'animation locale et à se rencontrer par la création d'espaces de convivialité par la création d'un espace central favorisant les rencontres.

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS

EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ARTISANALES, INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES

Au vu des nuisances que peuvent générer certaines activités et dans l'optique de préserver le caractère rural de la commune, les élus ne souhaitent pas particulièrement accueillir de nouvelles activités artisanales ou industrielles de

grande envergure. Le développement économique est de compétence intercommunale et les zones intercommunales sont spécialement dotées à cet effet.

Néanmoins, il est apparu nécessaire à la municipalité de **permettre le développement in-situ des activités artisanales ou industrielles existantes sur la commune**, dans des proportions modérées compatibles avec la proximité d'habitats et une localisation dans l'espace rural. Ainsi, des artisans de la commune ont fait part de leur besoin de réaliser ponctuellement un hangar pour abriter du matériel et des matériaux stockés aujourd'hui à ciel ouvert sur leur parcelle.

En outre, l'une des exploitations agricoles de la commune présente le projet de transformer en huile sur son site les produits agricoles qu'elle produit, dans l'objectif de les transférer sur un site industriel adapté où elles seraient transformée en suite en produit cosmétique. Cette activité s'implanterait dans des locaux agricoles existants en entrée Ouest du bourg. Ce site présente l'intérêt d'être accessible depuis la RD943 reliant Tours à Loches, via la départementale n°21 et la voie communale n°1 sans traverser le bourg. Ce projet s'inscrivant dans le prolongement d'une activité agricole existante, dans des proportions modestes compatibles avec la proximité de l'habitat et contribuant à valoriser la production agricole locale, la municipalité a décidé de favoriser l'émergence d'une telle activité sur sa commune.



**Vue aérienne du secteur
en entrée du bourg**

source : geotportail



Vue sur le site depuis la RD21



Vue à l'intérieur du site

Cependant, l'avancée des réflexions sur le site fin 2014 n'étaient pas assez abouties pour permettre l'élaboration d'un règlement adapté au devenir de ce secteur. Tout en maintenant sa volonté de voir un jour ce projet voir le jour sur ce site (et donc son affichage dans le PADD), la Municipalité a donc décidé de ne pas créer de secteurs réglementaires spécifiques dans le projet de PLU et de laisser ce site au sein de la zone agricole reconnaissant ainsi son

usage actuel par une exploitation agricole. Si nécessaire, une évolution du PLU (déclaration de projet...) pourra être envisagée lorsque que le projet sera plus abouti.

Concernant les commerces et services du bourg, un maintien de la population et un apport de population nouvelle à proximité immédiate, semblent des conditions favorables à leur pérennité. Le PLU ne doit pas pour autant entraver l'accueil de nouveaux commerces ou services, mais dans le cadre de la mixité des fonctions, au sein de l'enveloppe déjà urbanisée.

EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, SOCIAL ET CULTUREL

La commune de Dolus-le-Sec accueille déjà plusieurs activités économiques et commerciales en lien avec le tourisme et les activités sociales et culturelles.

Ainsi, une exploitation agricole réalise des ventes à la ferme des produits qu'elle produit, et des hébergements touristiques (gîte, chambres d'hôtes) ont été réalisés, en lien avec des exploitations agricoles et contribuant à la valorisation du patrimoine bâti de la commune (changement de destination d'anciennes granges agricoles). Une AMAP est également présente à Belêtre.

Afin de maintenir une vie locale dynamique et une diversité des fonctions, la municipalité désire favoriser le maintien et le développement des activités existantes, et ainsi encourager le développement du tourisme vert et la valorisation des productions locales, chez les particuliers et les agriculteurs, dans le respect des enjeux de protection des paysages.

18

Les besoins exprimés sont donc du ressort de permettre la création d'hébergement touristique ou d'accueil à la ferme, mais dans le cadre d'une mise en valeur du patrimoine bâti existant ou le recours à des habitats légers, et non par une création ex-nihilo d'un complexe touristique d'envergure.

EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Conformément aux enjeux de protection exprimés, la pérennité et le développement des exploitations agricoles requièrent le maintien d'espaces cohérents et suffisamment étendus correspondant à la réalité du fonctionnement de ces activités et de leur organisation spatiale. Le maintien de l'activité agricole sur la commune passe essentiellement par la préservation des terres exploitées ou exploitables, en maîtrisant l'étalement urbain, qui soustrait de manière définitive des terres arables.

Par ailleurs, dans l'objectif de valoriser les produits locaux, il s'agit de donner les possibilités aux exploitants de prolonger leur activité en direction des consommateurs, par le biais de la vente directe, notamment.

UN PROJET D'ESPACE TEST AGRICOLE ET LE CENTRE ÉQUESTRE DE MONTIFRAY

De manière globale, le maintien d'une activité agricole future et pérenne passe également une offre de formation adéquate des agriculteurs et des possibilités d'installation leur permettant de se lancer et de se développer sereinement. **A ce titre, la commune de Dolus-le-Sec accueille depuis plusieurs années près de Belêtre une « pépinière agricole » où des agriculteurs cotisants-solidaires exploitent des terres qui leur sont prêtées par un agriculteur de la commune.** Ce dispositif a permis à ces actifs, extérieurs à l'origine au monde agricole, de tester un projet de création d'une activité agricole (apiculture, élevage d'escargots, maraîcher...), avant d'envisager la création effective d'une exploitation agricole à part entière. Cet accueil est aujourd'hui informel sur les terres et le bâtiment de M. DESPLAT à Belêtre et Montifray **En lien avec cette organisation, une AMAP a été créé en 2008 et contribue à valoriser les productions maraîchères.** L'AMAP compte également trois paysans-boulangers qui font du pain au levain à partir des céréales produites sur la ferme.

Face à la demande et à la réussite du projet de pépinière agricole, une coopérative agricole a été créée en 2014 : la Coopérative Paysanne de Belêtre, pour rendre plus formel cet accueil, mais permettre également la production agricole et la transformation des produits (pains...). La coopérative a été créée pour « promouvoir une activité paysanne inspirée de l'agro-écologie, de la permaculture et de l'agriculture paysanne ». Pour cela, l'association s'appuie sur un lieu de production, d'accueil et de formation correspondant à des terres de Monsieur DESPLAT à

Bemêtre, à Dolus-le-Sec. L'objectif est de faire évoluer la structure existante vers un « espace test agricole » sur le foncier existant, géré par la coopérative, afin d'accompagner des actifs dits Hors Cadre Familial, souhaitant à terme s'installer comme agriculteur. Cela consiste à tester « un projet de création d'une activité agricole, dans un cadre juridique et matériel sécurisé, sur un lieu donné et pour un temps défini. Pendant cette phase de test, il n'y a pas de création effective d'entreprise agricole, mais une mise en situation « grandeur réelle » dans une structure immatriculée qui « héberge » le porteur de projet »¹. Il permet d'expérimenter (techniquement, économiquement, humainement) un projet et la capacité de la personne à le mener avant de s'engager dans une installation à plus long terme. Il s'agit donc d'une méthode d'installation progressive qui permet de réaliser aisément des ajustements et des retours en arrière grâce à la prise de risque qui reste limitée. Concrètement, l'espace-test met à disposition :

- un cadre légal d'exercice du test,
- des moyens de production,
- un dispositif d'accompagnement adapté au porteur de projet,
- un réseau dense de partenaires locaux.

Parmi les partenaires du projet, on compte l'Association de Développement de l'Emploi Agricole et Rural d'Indre-et-Loire (ADEAR 37) et le pôle Initiatives Pour une Agriculture Citoyenne et Territoriale en Touraine (InPACT 37). Ils accompagnent porteurs de projet d'installation et mènent une réflexion sur les espaces-test pour compléter leur dispositif. Ce projet bénéficie également de l'expertise et des moyens du Réseau National des Espace-Test Agricoles (espace d'échange de pratiques, de recherche et d'accompagnement à la création d'espaces tests) par l'intermédiaire de l'ADEAR 37 qui en est adhérente.

Des nouvelles installations dans ce cadre sont envisagées dès début 2015.

19

L'espace-test sera à la fois un lieu de travail et un lieu de vie. Les installations existantes (logement, hangar, sanitaires, etc.) seront mises à disposition. Il sera toutefois nécessaire de prévoir la construction de nouvelles infrastructures autour de celles existantes sur le secteur de Belêtre (serres, accueil...) :

- des bâtiments agricoles de production, de transformation, de stockage ou de vente liés directement au développement de l'activité agricole (serres, hangar, fournil, fromagerie, magasin, etc.) ;
- des logements individuels pour accueillir les personnes en test d'activités. Les logements individuels seront réalisés en éco-construction, démontables et autonomes ; c'est-à-dire non raccordés aux réseaux (eau, électricité, assainissement). Ils seront d'une surface maximum de 30 m².

Le centre équestre de Montifray est à la fois le support d'une activité équestre de loisirs et pédagogique (dressage, ballade...), **mais également d'une activité d'accueil social à la ferme** (équithérapie, séjours de rupture...). Le centre a le projet de développer cette activité pédagogique et sociale en lien avec le projet d'espace test agricole et l'AMAP dont il est le voisin. Ce renforcement passe par la mise en place d'ateliers pédagogiques et culturels à destination des enfants (accueil de centres aérés, Instituts Médico Educatifs, écoles ...) : atelier de création du pain (découverte de la production du blé à la fabrication), portes-ouvertes autour de l'éco-habitat et de l'agriculture... Le projet vise également à renforcer l'accueil social à la ferme en lien avec des associations du type Aurore ou Cœur de femmes. Dans le cadre des activités existantes, le centre équestre a déjà reçu des demandes, notamment de centres aérés pour ce type de séjours, mais l'aménagement actuel du site ne le permet pas. Afin de permettre ce type d'accueil, il est envisagé notamment le renforcement des structures d'accueil (sanitaires en alimentation solaires et toilettes sèches, stationnement, local d'accueil...) et d'emplacements pour l'accueil de tentes en s'appuyant sur l'exploitation agricole lui faisant face.

Afin de pérenniser et développer ces activités, qui s'appuient et prolongent l'activité agricole, une reconnaissance spécifique est nécessaire dans le règlement du PLU.

¹ Définition du Comité d'Étude et de Liaison des Associations à Vocation Agricole et Rural (CELAVAR)

LES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS

La diminution de l'usage de la voiture, dans le cadre de la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, doit constituer un objectif de l'élaboration du PLU. Cependant, la commune de Dolus-le-Sec n'étant pas desservie par un transport collectif (hors transports scolaires), il existe peu d'alternative aux personnes souhaitant se rendre sur les pôles d'emplois ou de commerces proches. Le projet de PLU doit cependant veiller à favoriser les déplacements dits « doux » (piétons, vélos ...), non seulement dans le cadre des déplacements quotidiens dans le bourg et avec les communes avoisinantes, mais également dans le cadre d'une pratique sportive ou de loisirs (promenade, randonnées...).

PARTIE 1

LA DÉTERMINATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

LES ENJEUX DE L'ÉLABORATION DU PLU

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

**LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DES
CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT**

UN DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AXÉ SUR LE BOURG DE DOLUS-LE-SEC ET SUR MALICORNE

Dans le respect du Grenelle de l'Environnement, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, le projet de développement doit trouver prioritairement sa concrétisation au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg et des hameaux constitués et suffisamment équipés.

UNE VOLONTÉ DE RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN FUTUR SUR LE BOURG ET DE RECONNAITRE LE CARACTÈRE URBAIN DE MALICORNE

Afin de répondre à la volonté de limiter la consommation d'espaces agricoles, de limiter l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens, de favoriser la fréquentation du commerces et des services et de soutenir l'animation locale, de protéger les paysages et les espaces naturels, la Municipalité souhaite confirmer le bourg comme espace déjà urbanisé pouvant accueillir de nouvelles constructions à moyen terme. **C'est donc cette entité qui doit recevoir la majorité du développement projeté en termes démographiques, d'équipements et d'activités économiques.**

Malicorne est un espace urbanisé, conséquent, classé constructible dans la carte communale, qui présente toutes les caractéristiques d'un hameau. On y retrouve une organisation urbaine marquée avec une voie principale (la RD 21) sur laquelle viennent se raccrocher des voies secondaires de desserte des habitations. Le noyau ancien se démarque par une certaine homogénéité architecturale où les constructions relayées par les murs de clôture viennent animer et définir l'espace public. Au total, cet hameau regroupe plus d'une quinzaine d'habitations dont quatre habitations réalisées depuis 1950. Malicorne est desservi par les réseaux publics d'eau potable (canalisation de diamètre 90 sur la RD 21 à 63 sur les voies de desserte) et d'électricité, et une partie du hameau présente un assainissement semi-collectif. Le reste du hameau présente une « assez bonne » aptitude à l'assainissement individuel selon le Schéma Directeur d'Assainissement. Afin de renforcer la sécurité incendie du hameau, un nouveau poteau incendie a été installé au hameau de Malicorne : avec un débit de 32 m³/h sous 1 bar de pression, ce poteau présente un débit en dessous des normes requises, mais dans le seuil de tolérance du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) si un espacement suffisant des habitations entre elles est conservé (au moins 8 m). **Au regard de ces caractéristiques urbaines et de sa desserte par les réseaux et de la possibilité de combler quelques dents creuses encore présentes, la municipalité a souhaité confirmé le caractère constructible de cet hameau dans les limites de l'enveloppe urbaine existante.**

La carte communale reconnaissait également en zone urbaine U le secteur de la Roche Mabilieu, qui comprenait à l'époque une exploitation agricole et deux implantations anciennes. Cette reconnaissance en zone urbaine a contribué à un développement linéaire déconnecté du bourg (situé à 1km), reliant les écarts d'urbanisation ancienne. Cette urbanisation récente n'est pas sans conséquences sur les paysages (implantation sur un point haut), la sécurité routière (multiplication des accès) et les réseaux. En outre, l'urbanisation récente n'a pas contribué à créer un véritable hameau (absence d'espaces publics (places, placettes, voies secondaires, densité des constructions faibles...). **Il s'agit essentiellement d'une juxtaposition d'écarts anciens et récents. La municipalité a désiré rompre avec ce développement urbain linéaire, déconnecté du bourg, dans un souci de limiter la consommation de terres agricoles, les incidences sur les paysages, les risques en matière de sécurité routière, mais également les coûts pour la collectivité.**

LE POTENTIEL URBANISABLE EXISTANT AU SEIN DU BOURG ET DE MALICORNE

Avant d'identifier les possibilités de densification existantes au sein du bourg, le point a été fait sur les contraintes d'urbanisation. Ainsi, **concernant la station d'épuration, même s'il n'existe pas de distances réglementaires à respecter, il est préférable d'éloigner les habitations nouvelles de cet équipement,** d'autant plus que ses abords immédiats ne sont pas encore urbanisés : seuls des jardins en fond de parcelle sont présents à l'ouest de la station ; les habitations rue de la Grosse Pierre se concentrant plus au nord des parcelles.

Ensuite, les élus ont cherché à définir quels espaces naturels et éléments végétaux sont importants à conserver et à protéger afin de répondre à l'enjeu de protection du patrimoine naturel et paysager de la commune. Comme illustré et expliqué dans le diagnostic (cf. tome 1.b), la trame verte du bourg est discrète, mais certains éléments participent à

l'animation et à la qualification des paysages urbains. Il s'agit notamment **des fonds de jardins au long de la rue Lafayette, qui donne sur les chemins piétons reliant la rue de la Promenade à la rue de l'Eolienne**, via le site de l'ancienne STEP qui devrait être requalifié en espace vert. Ces espaces sont difficilement accessibles (front bâti rue A. SOREL, dénivelé important par rapport à la rue de la Promenade), à moins de détruire les bâtiments patrimoniaux présents en façade de la rue Lafayette, et leur caractère de jardin contribue à la qualité des vues sur le bourg ancien. Cette difficulté d'accès à ces terrains a notamment conduit récemment un propriétaire à acheter une lanière de foncier au sud (parcelle 38) pour créer un accès à sa parcelle au nord en traversant l'espace piéton public de la parcelle 36. Au regard de leur difficulté d'accès, et afin d'éviter une multiplication de ce type d'aménagement préjudiciable à la collectivité (perte importante de foncier pour créer des accès en zone urbaine, perte d'un patrimoine identitaire, remise en cause d'une voie piétonne...), **la municipalité a décidé d'affirmer le caractère de jardins de ces espaces et de ne pas prendre en compte un potentiel de densification sur ces fonds de jardin.**

Au regard des difficultés d'accès à ces espaces depuis la rue A. SOREL, mais également de leur caractère marqué de jardins potagers, des fonds de jardin s'étendant entre la rue de l'Eolienne et la RD 21 n'ont pas été comptabilisés dans le potentiel en logements. Ne présentant plus un caractère agricole marqué ou un caractère naturel, ils sont néanmoins intégrés à la zone urbaine au regard de leur usage de jardin potager pour y permettre des annexes nécessaires à leur entretien ou aux habitations attenantes (abris de jardins, appentis...), mais la réalisation de nouvelles constructions en second rang n'y semble pas opportun.

Les contraintes de développement étudiées et les espaces naturels et formations végétales à protéger identifiées, la Municipalité a recensé les espaces disponibles au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du bourg.

23

La Municipalité s'est notamment intéressée à l'espace résiduel au nord-ouest du bourg, entre la rue des Platanes, la rue du Cimetière et la Pièce de l'Epinay. Cet espace correspond à un ensemble de jardins d'agrément liés aux maisons en façade de la rue des Platanes, d'anciens verges et jardins potagers et de parcelles agricoles. Si au total cette enclave représentait un potentiel intéressant de densification, des évolutions foncières ont eu lieu en début de réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable remettant en cause cet intérêt :

- L'habitation parcelle 382 au nord-est du site a étendu son jardin en négociant avec la commune un nouveau tracé pour le chemin rural n°82 qui longeait son terrain : ce chemin passe désormais sur la parcelle 306, tandis que les parcelles 958 à 961, 304 et 305 ont été intégrées au jardin du particulier. L'acquisition récente de ce foncier laisse envisager une rétention foncière à court terme et une probabilité très faible de division parcellaire pour la réalisation de nouveaux logements.
- Les parcelles 310 à 312 au nord du site ont été acquises récemment par un seul et même propriétaire dans l'objectif d'y réaliser sa maison d'habitation. L'acquisition récente de ce foncier laisse envisager une rétention foncière à court terme et une probabilité extrêmement faible de division parcellaire à l'échelle de 10 ans pour la réalisation de nouveaux logements.
- Un permis de construire a été accordé pour une habitation sur les parcelles 308, 313 et 314 rue des Platanes. L'acquisition et l'urbanisation récentes de ce foncier laisse envisager une rétention foncière à court terme et une probabilité très faible de division parcellaire pour la réalisation de nouveaux logements.
- Une construction vient d'être réalisée sur les parcelles 313 et 308 au long de la rue de la Promenade.

Cette évolution foncière et le morcellement foncier des espaces restant rendent difficile un aménagement des parcelles restantes par une seule opération d'ensemble. Il a donc été considéré que les parcelles 310 à 312 étaient un « coup parti », qui se réaliserait d'ici l'approbation du PLU, et **un potentiel de 4 logements en diffus** a été comptabilisés sur les parcelles restantes de ce site.

Quelques dents creuses² sont encore présentes dans l'enveloppe urbaine du bourg, rue de la Promenade et rue de l'Eolienne. Des terrains rue de la Promenade et rue A. SOREL présentent également un potentiel de

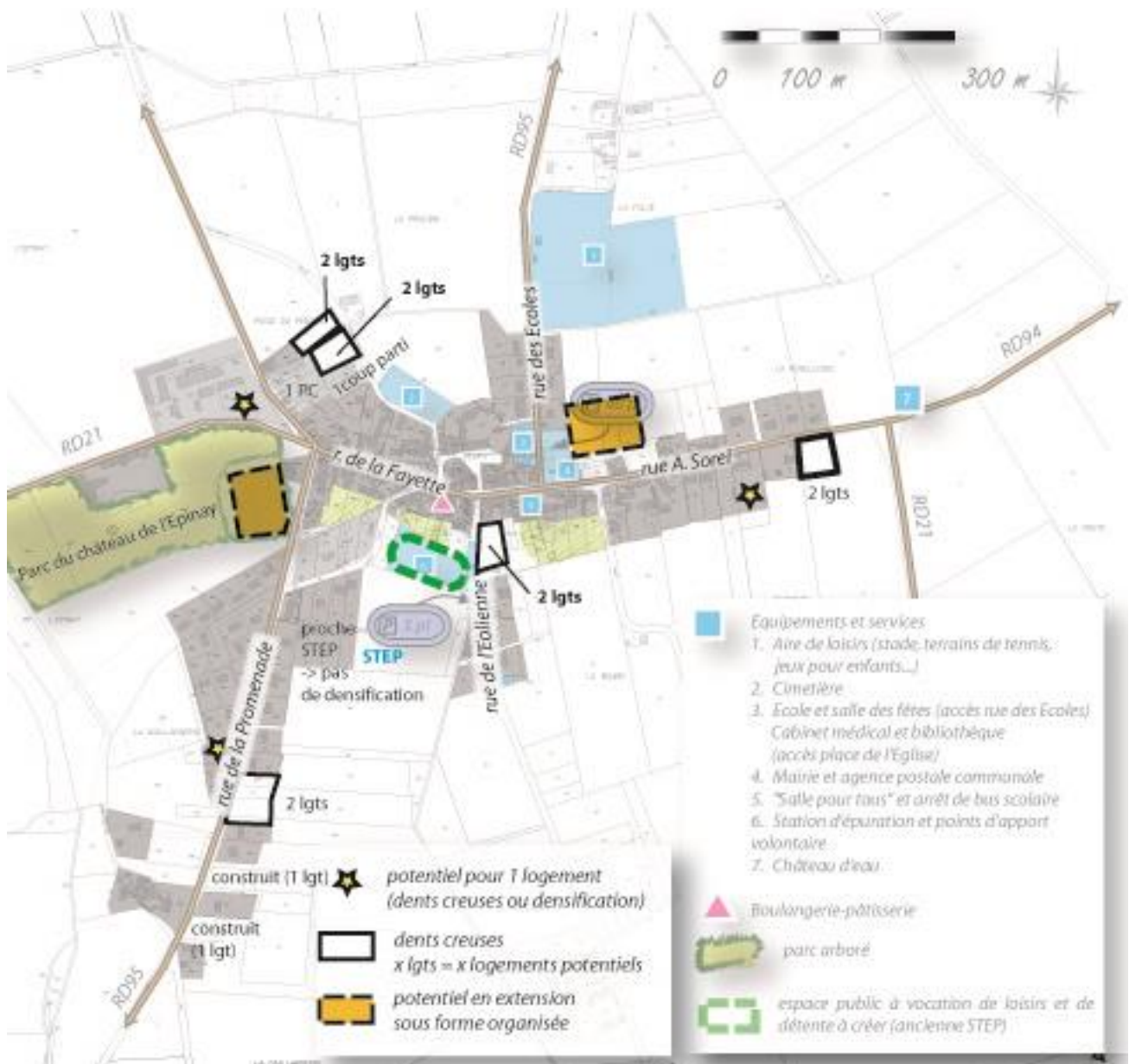
² Une dent creuse est un espace non construit, entouré de parcelles bâties, et non rattaché à une construction attenante (ce n'est pas le jardin d'une maison attenante par exemple). Elle peut permettre l'accueil d'une, deux ou trois constructions.

densification. Concernant le potentiel de construction rue de l'Eolienne, deux constructions potentielles sont considérées comme des « coups partis », qui se réaliseraient d'ici l'approbation du PLU : les réflexions des propriétaires sont bien avancées (ils se sont notamment manifestés lors de la concertation) et des permis de construire vont être déposés à très court terme.

La municipalité a également décidé de maintenir en potentiel d'urbanisation l'extrémité nord-est de la parcelle 75, en entrée de bourg Est. Cette parcelle était affichée en zone urbaine dans la carte communale. Afin de définir clairement l'entrée du bourg à l'Est, tout en arrêtant les limites de la zone constructible aux dernières constructions au long de la rue A. SOREL.

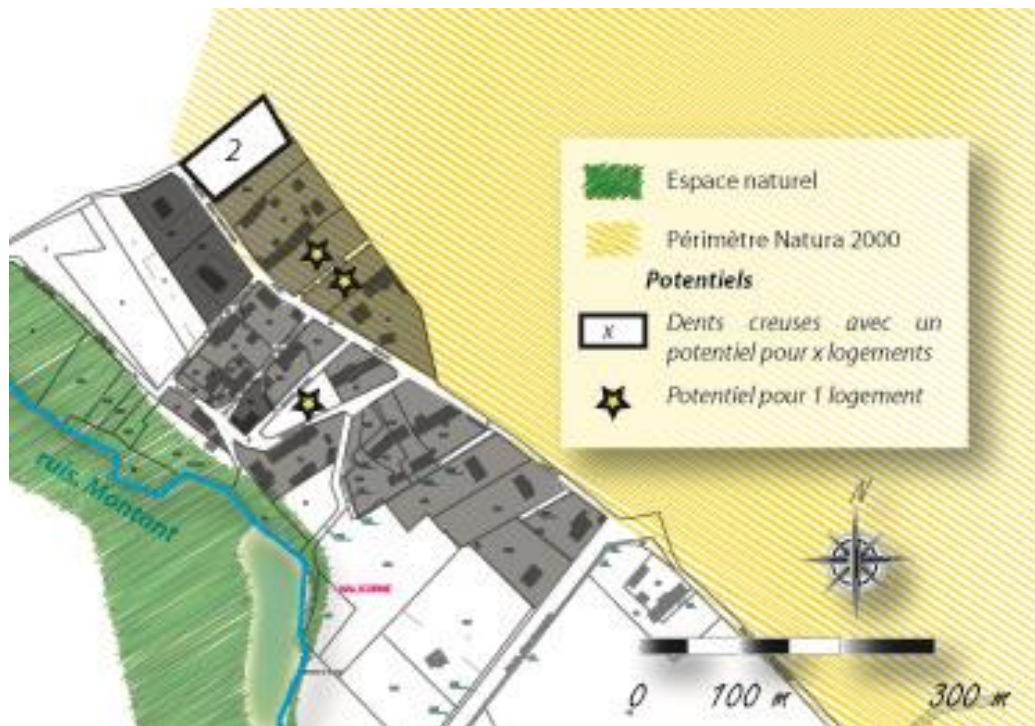
Compte tenu du potentiel de rétention foncière, ces espaces représentent un potentiel de 7 logements au sein du bourg.

24



Localisation du potentiel dans le bourg avant prise en compte de la rétention foncière

Le même raisonnement a été réalisé au niveau du hameau de Malicorne où 4 terrains pourraient accueillir des constructions (voir plan ci-dessous). Cependant, compte tenu du potentiel de rétention foncière, ces espaces représentent un potentiel de 2 logements au sein du hameau de Malicorne.



Localisation du potentiel à Malicorne avant prise en compte de la rétention foncière

25

Au total, l'enveloppe urbaine du bourg et du hameau de Malicorne représente un potentiel de 9 logements.

LA PRISE EN COMPTE DU POTENTIEL DE CONSTRUCTION LIÉ AU CHANGEMENT DE DESTINATION

Si l'activité agricole est encore très présente sur la commune de Dolus-le-Sec, le territoire comprend un grand nombre d'anciennes fermes et bâtiments ruraux ne présentant plus aucuns liens avec l'activité agricole (anciennes granges...). **La commune a souhaité favoriser la préservation et la mise en valeur d'un patrimoine existant, tout en s'inscrivant dans une perspective de maîtrise de la consommation foncière.** En effet, la réappropriation de ces bâtiments pour un autre usage permet de limiter le recours à la construction neuve. A cette fin, la municipalité a décidé d'autoriser l'évolution de ces bâtiments vers de l'habitat mais également des activités (bureaux, services, artisanat) compatibles avec la proximité de l'habitat ou des activités liées à l'activité agricole. En outre, ces bâtiments peuvent également présenter un intérêt dans le cadre d'une diversification ou d'une extension de l'activité agricole (local de vente ou de transformation, gîtes, chambres d'hôtes...).

Il est distingué les bâtiments détachés de la construction principale et les dépendances accolées à une maison existante (exemple des longères), qui même en présentant des tailles réduites pourraient permettre l'agrandissement de la maison attenante pour répondre aux besoins du ménage (création d'une chambre supplémentaire liée à la naissance d'un enfant, création d'un bureau...), et éviter ainsi le recours à une extension. **Les bâtiments détachés de la construction principale ont fait l'objet d'une identification précise sur les documents graphiques afin de permettre leur changement de destination**, que ce soit pour le développement et la diversification des activités agricoles (local de vente, gîtes, chambres d'hôtes...), ou pour répondre aux besoins des tiers non agricoles (gîtes, chambres d'hôtes, activités artisanales...).

Cette identification des bâtiments « détachés » s'est appuyée sur une grille de critères précis, inspirés de la Charte Agriculture et Urbanisme de Maine-et-Loire de 2008 :

- Le bâtiment doit présenter un intérêt patrimonial, il s'agit donc le plus souvent d'ancienne granges agricoles ou de dépendances ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture. Cette identification a été réalisé grâce à une visite de terrain de la commission PLU et du bureau d'études URBAN'ism, sur la base d'une pré-identification réalisée par les membres de la commission PLU ;

- L'emprise au sol des bâtiments recensés a été mesurée, afin de ne retenir que ceux mesurant 100 m² dans le cas de bâtiments détachés, afin de ne retenir que les bâtiments présentant une superficie jugée suffisante pour accueillir un couple avec enfants dans le souci de limiter les demandes d'extension ;
- Les bâtiments situés à moins de 100 m d'une exploitation agricole ou d'un bâtiment isolé générant des nuisances n'ont pas été retenus afin de ne pas entraver le développement des exploitations agricoles. Cette disposition ne concerne pas les bâtiments appartenant à un siège ou site d'une exploitation agricole, afin notamment de permettre les activités de diversification ou de prolongement de l'activité agricole directement sur le site de l'exploitation.

Dans un souci d'équité de traitement, ce travail d'identification a été réalisé sur l'ensemble de la commune. Au total c'est donc une vingtaine de bâtiments qui ont été identifiés au sein des exploitations agricoles pour répondre aux besoins des exploitants et une trentaine de logements dans des propriétés appartenant à des tiers non agricoles.

Des membres de la commission PLU se sont donc rendus sur le terrain pour repérer et photographier au sein de la zone agricole et naturelle tous les bâtiments qui pouvaient être susceptibles de changer de destination. Le bureau d'études a ensuite vérifié l'emprise au sol des bâtiments, afin de ne retenir que ceux qui faisaient au minimum 100 m² environ.

Au regard du nombre de changement de destination ayant eu lieu sur la commune lors de la dernière décennie et du gain en logement par création de logement au sein du parc existant entre 199 et 2011 (4 logements gagnés – voir le calcul du point mort dans le tome 1.a), il est estimé que **15% des bâtiments identifiés (hors bâtiment inclus dans une exploitation agricole) devraient faire l'objet d'un changement de destination pour réaliser une résidence principale, soit 5 logements.** D'autant plus qu'une partie des demandes de changement de destination pourrait porter sur la réalisation de gîtes et de chambres d'hôtes, ou d'espaces pour réaliser un bureau ou un atelier nécessaire au développement d'une activité à domicile.

Concernant les bâtiments accolés aux habitations, il a été privilégié une autorisation de leur changement de destination pour une extension de l'habitation attenante par le biais du règlement. Aucune emprise minimale n'a pas été retenue, car il s'agit de permettre un agrandissement de la construction attenante pour quelques pièces de vie et non la réalisation d'un logement entier.

LA NÉCESSITÉ D'ENVISAGER DES EXTENSIONS URBAINES AU NIVEAU DU BOURG ET LE CHOIX DES SITES D'EXTENSION

Au total, près d'une quinzaine de logements sont réalisables au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et de Malicorne, et par changement de destination d'anciennes granges dans l'espace rural. Ce potentiel ne suffit pas à répondre aux besoins en logements pour la prochaine décennie (environ 35 logements). **Une extension modérée de l'enveloppe urbaine a dû être envisagée pour permettre l'accueil d'une vingtaine de logements supplémentaires.**

Plusieurs sites d'extension ont été étudiés par la municipalité :

- **Le site dit de la Pièce du Prieuré (parcelle n°604), situé à l'extrémité Nord-Ouest du bourg** - Ce site correspond à une parcelle agricole d'un seul tenant formant un triangle entre la voie communale n°5 (prolongement de la rue du Cimetière), la voie communale n°1 (prolongement de la rue des Platanes). Son emprise importante pouvant faciliter l'acquisition et l'aménagement avait retenu l'attention de la Municipalité. Cependant, outre la présence d'une culture agricole sur son emprise, cette parcelle présente de nombreux désavantages :
 - Comparativement aux autres secteurs potentiels d'extension urbaine, cette parcelle est éloignée du centre-bourg où se trouvent notamment l'école et la boulangerie.
 - Cette parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif. Ce dernier s'arrête au sud-ouest du cimetière et au carrefour de la rue de la Promenade et de la rue des Platanes. Une extension du réseau d'assainissement, nécessaire pour envisager la réalisation d'une opération importante de logements, représenterait un coût élevé pour la commune.
 - Ce site offre également des vues intéressantes sur le bourg, avec des toits disparates qui émergent d'une ligne végétale irrégulière.

Ce site n'a donc pas été retenu pour l'accueil de nouveaux habitants.

- **Les prairies à l'arrière du lotissement de l'Epinay, rue de la Promenade** - Situées dans le prolongement du lotissement récent de L'Epinay, les prairies à l'arrière du site pouvaient présenter un intérêt pour l'extension du bourg. Cependant ces espaces se situent sur un passage d'eau de pluie important pour le bourg (présence d'un fossé prolongeant les espaces busés des chemins enherbés traversant le bourg), ce qui lui confère un caractère marqué de zones humides. **La Municipalité a préféré conservé le caractère naturel du secteur.**

- **Le site de l'ancienne station d'épuration, situé au sud du bourg** - Ce site est situé au sud du bourg et correspond à l'implantation de l'ancienne station d'épuration, remplacée en 2014 par un nouvel équipement plus au sud de la parcelle. Il est bordé au nord par des fonds de parcelles du bâti ancien présent en façade de la rue de Lafayette, et par un chemin enherbé qui recouvre un ruisseau busé. Le terrain débouche à l'est sur la rue de l'Eolienne et à l'ouest sur la rue de la Grosse Pierre. Ce terrain présente l'avantage de se situer à proximité du centre-bourg (mairie, école, boulangerie, salle des fêtes).
Ce site est cependant concerné par des passages d'eau de pluie en provenance de l'espace rural pouvant conduire à des inondations du site lors d'orage important. Il se situe également à moins de 200 m de la nouvelle station d'épuration, ce qui rend délicat l'apport de nouvelle population à proximité dans un souci de limiter l'exposition des habitants aux nuisances potentielles (ce risque de nuisance a d'ailleurs motivé la volonté des élus de ne pas densifier certaines parcelles attenantes à la station rue de la Grosse Pierre). Se pose également la question d'un surcout éventuel pour l'aménagement du site lié à la présence d'une ancienne station d'épuration.
De plus, la localisation du site présente un intérêt pour l'aménagement d'un espace vert, public, de proximité, dont il fait cruellement défaut au bourg. Il présente également l'avantage d'être bien situé pour l'ensemble des habitants du bourg (y compris ceux rue de la Promenade), de contribuer à la valorisation des vues proches et lointaines sur le bourg ancien, et de pouvoir éventuellement être relié au dernier commerce de la commune via un jardin attenant à la boulangerie et donnant sur le chemin piéton enherbé au nord. **Ce site n'a donc pas été retenu pour l'accueil de nouveaux habitants, mais pour la création d'un espace public.**

- **Le site à l'arrière du cimetière (parcelle n°143)** - Cette parcelle correspond aujourd'hui à un pré pour chevaux. Si cette parcelle est relativement proche du centre-bourg (école...), elle présente le désavantage d'être inaccessible depuis la rue des Ecoles à l'Est et d'être éloignée du réseau d'assainissement collectif. Ce dernier s'arrête au sud-ouest du cimetière et au carrefour de la rue de la Promenade et au nord de la rue des Ecoles. Une extension du réseau d'assainissement, nécessaire pour envisager la réalisation d'une opération importante de logements, représenterait un coût élevé pour la commune. **Ce site n'a donc pas été retenu pour l'accueil de nouveaux habitants.**

- **Le site dit de L'Epinay à l'ouest du bourg** - Ce site correspond à l'ancien jardin potager du château de l'Epinay, qui évolue aujourd'hui vers la friche. Il présente un cadre attractif avec un environnement très arboré (horizon arboré du parc, haie en entrée de bourg, végétation du bord du fossé, présence d'un patrimoine ancien valorisable dans le paysage (mur en pierre)...). Il est situé à proximité du cheminement piéton, permettant de revenir vers l'espace vert prévu sur le site de l'ancienne STEP et l'école. Les réseaux à proximité présentent des capacités suffisantes pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, même si une extension ponctuelle du réseau d'assainissement est à prévoir (extension plus limitée que les sites de la Pièce du Prieuré ou de l'arrière du cimetière). De plus, un aménageur, en accord avec le propriétaire, s'est déjà montré intéressé par l'aménagement de ce site. Au regard du profil de voirie de la départementale au nord (visibilité restreinte), ainsi que du caractère patrimonial et qualitatif du parc du château de l'Epinay, **seule l'urbanisation de l'ancien potager a été retenue par la municipalité avec un accès depuis la rue de la Promenade.** Une densité de 12 logements à l'hectare a été retenue pour l'urbanisation de ce secteur, **soit un potentiel de 6 logements.**

Le site de l'Epinay ne permettant pas de répondre à l'ensemble des besoins restants en logements. La municipalité s'est intéressée au **site dit de la Pennellerie, à l'arrière de la mairie.** Ce site correspond à des parcelles agricoles exploitées à l'arrière de la mairie. Il constitue cependant une opportunité d'épaissir le tissu urbain, à proximité immédiate des équipements scolaires, sportifs et de détente de la commune, et dans un secteur caractérisé par une urbanisation récente plutôt lâche. Les réseaux à proximité présentent des capacités suffisantes pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, et à terme un bouclage entre la rue A. SOREL et la rue des Ecoles peut être

envisagé, évitant ainsi un aménagement en impasse. Sa proximité avec le site NATURA 2000 nécessite cependant une certaine vigilance. Au regard de la proximité avec le centre ancien plutôt dense, de l'absence de difficulté majeure d'aménagement et de la proximité des équipements, une densité de 15 logements à l'hectare a été privilégiée. Afin d'assurer un aménagement cohérent de l'espace, en tenant compte des contraintes d'accès et de connexion, une emprise de 1 ha a été retenue, soit un potentiel de 15 logements supplémentaires.

Au total, 21 logements sont donc réalisables en d'extension urbaine.

LA VOLONTÉ DE CRÉER DES GREFFES URBAINES DE QUALITÉ (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

LE SITE DE LA PENNELLERIE

- Superficie totale de 1,02 ha pour un minimum de 15 logements attendus
- Une opportunité d'épaissir le tissu urbain, à proximité immédiate des équipements scolaires, sportifs et de détente de la commune.
- Une desserte facile, tant par les voitures que les piétons (possibilité de liaison piétonne avec le parking et l'école).
- Un réseau électrique que semble apte à recevoir de nouveaux logements.
- Un réseau d'eau potable de capacité correcte : canalisation de diamètre 140, au droit du site, rue A. Sorel
- Un hydrant (PI n°3) à proximité, rue A. Sorel, en bon état (diamètre de 100mm ; avec un débit de 60 m³/h sous 1 bar de pression).
- Une proximité du site NATURA 2000.

Cf. photos pages suivantes

L'objectif de l'aménagement de ce site est de s'inscrire dans schéma de développement à court/moyen terme, d'un secteur à l'arrière de la mairie, proche des équipements essentiels de la commune (école, salle des fêtes, aire de loisirs (stade, terrains de tennis), mairie, poste), en réussissant une greffe urbaine avec le reste du bourg. A cette fin, une orientation d'aménagement et de programmation a été retenue. Sa rédaction vise à :

- Éviter la création d'un quartier en impasse, en anticipant une urbanisation future de la partie nord de la Pennellerie et la création à terme d'une voie permettant un bouclage routier entre la rue A. SOREL et la rue des Ecoles.
- Favoriser et sécuriser les déplacements des piétons et des cycles, notamment les enfants, en direction de l'école et des sites de loisirs et de sports existant au nord ;
- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage agricole (aménagement d'une haie en lisière avec l'espace agricole), mais également depuis les constructions existantes en lisière du site en imposant l'aménagement d'une haie avec les constructions existantes rue des Ecoles (limiter l'impact visuel des nouvelles constructions).
- Concevoir un quartier plus dense en milieu rural tout en conservant l'intimité et la qualité du cadre de vie des habitants, ce qui est un élément indispensable si l'on veut que le quartier fonctionne correctement. e qui est un élément indispensable si l'on veut que le quartier fonctionne correctement. Pour ce faire, sur des terrains de plus petites superficies, les constructions devront être implantées avec au moins un élément à l'alignement afin de préserver l'intimité des jardins (ils ne sont pas visibles depuis la rue), de créer une véritable rue structurée et incitant les automobiliste à rouler moins vite, et de permettre aux habitants de bénéficier d'une superficie de jardin optimisée, donnant une impression de profondeur et favorisant la plantation d'arbres de hautes tiges et les extensions et aménagements futurs de leur habitation.
- Intégrer un programme de logements individuels purs et individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire afin de disposer d'une taille variée de parcelles et d'une offre diversifiée en logements propre à répondre à plusieurs types de besoins d'habiter.
- Favoriser la construction d'habitation économe en énergie.

Cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation page 32

SECTEUR DE LA PENNELLERIE
DIAGNOSTIC - PLANCHE DES PHOTOGRAPHIES 1/2
VUES DEPUIS LA RUE A. SOREL ET LA PARTIE SUD DU SITE



Vue panoramique sur le site de développement depuis le sud



Vue sur l'entrée sud



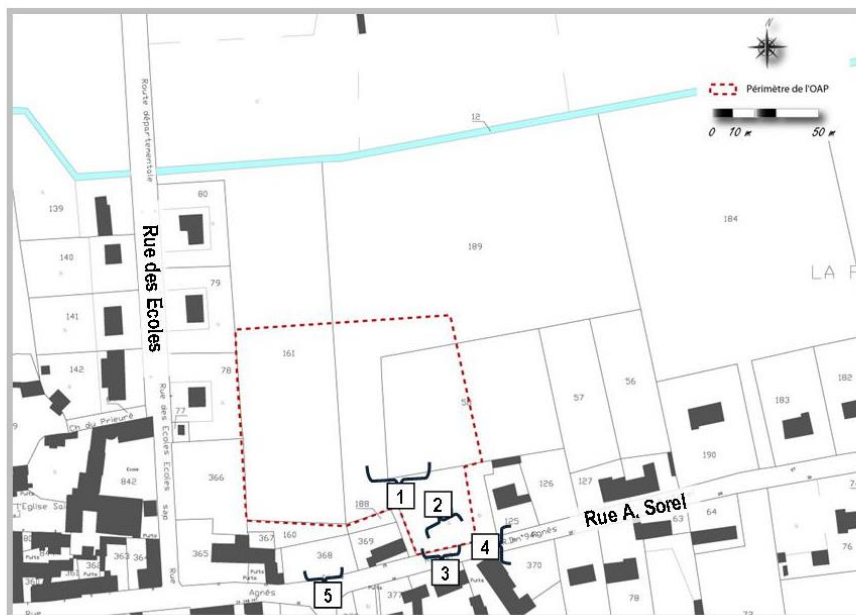
Vue sur l'entrée sud, rue A. Sorel



Vue dégagée sur la rue A. Sorel depuis l'entrée sud



Un accès impossible, en raison d'un fort dénivelé



SECTEUR DE LA PENNELLERIE
DIAGNOSTIC - PLANCHE DES PHOTOGRAPHIES 2/2
VUES DEPUIS LA RUE DES ECOLES ET LE NORD DU SITE



Vue panoramique sur le site de développement depuis le nord

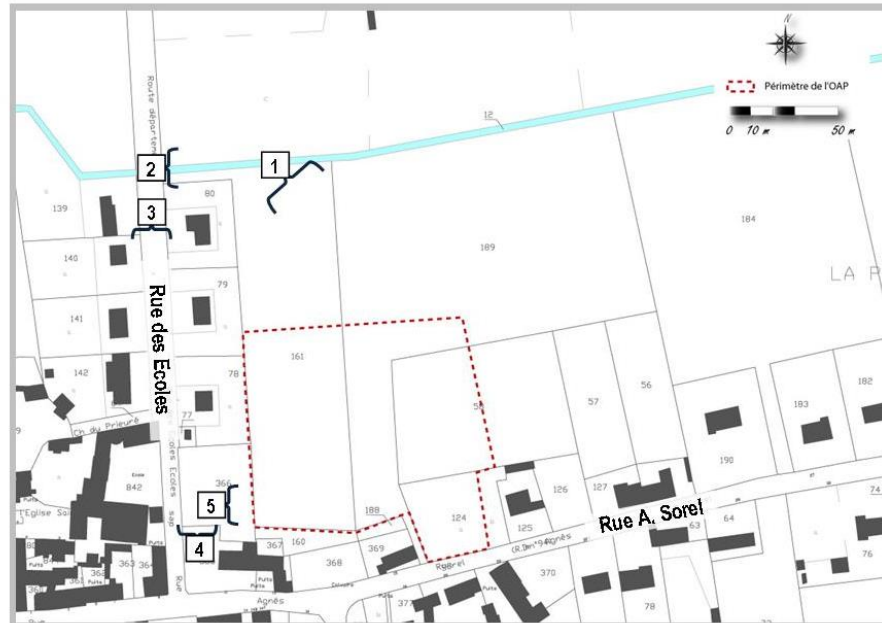


Vue sur la rue des Ecoles

30

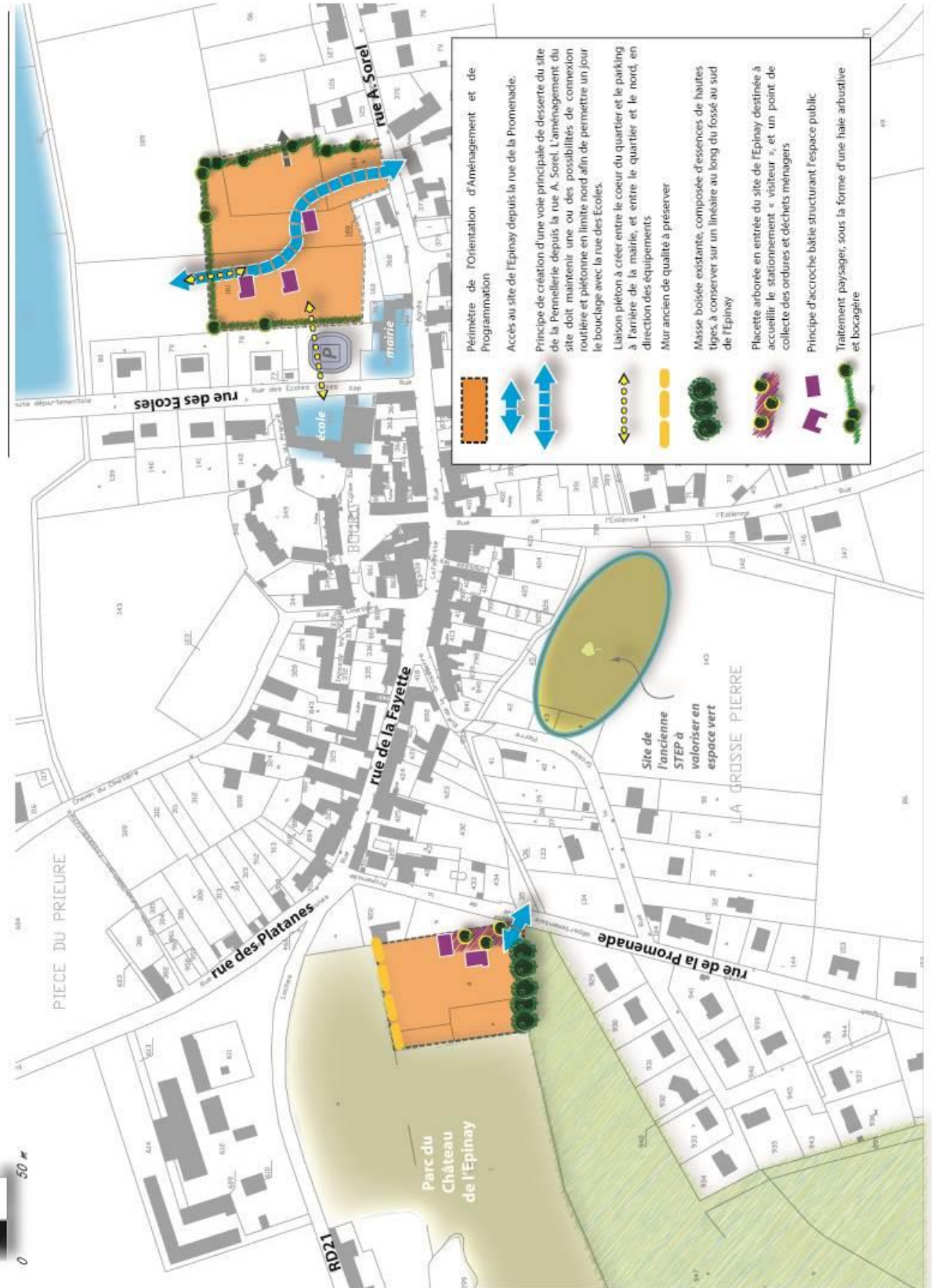


Vue sur le parking public à l'arrière de la mairie



Commune de Dolus-le-Sec

ORIENTATION D'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION L'Epiny et la Pennellerie



LE SITE DE L'ÉPINAY

- Superficie de l'ordre de 0,5 ha soit un potentiel de 6 logements
- Un cadre de vie attractif, avec un environnement très arboré (par cette allée du château, haie en entrée de bourg, végétation du bord de ruisseau, présence d'un patrimoine ancien valorisable dans le paysage (mur en pierre)...).
- Une sortie possible sur la rue de la Promenade
- Proximité du cheminement piéton, permettant de revenir vers l'espace vert prévu sur le site de l'ancienne STEP et l'école.
- Un site situé dans l'emprise d'un site patrimonial (ancien jardin potager du Château, covisibilité certaine avec le château, périmètre en appui sur l'ancienne allée d'entrée du château). Toute urbanisation du secteur doit s'accompagner de mesures assurant une intégration harmonieuse des constructions (plantations, implantation des constructions, préservation du mur ancien...).
- Le réseau d'assainissement se trouve à proximité, rue de la Promenade : une extension modérée sera nécessaire, avec certainement la mise-en-place d'une pompe de relevage comme pour le Château de l'Épinay et le lotissement de l'Épinay à proximité.
- Un réseau électrique qui semble apte à recevoir de nouveaux logements.
- Un réseau d'eau potable de capacité correcte : canalisation de diamètre 140, au droit du site, rue de la Promenade.
- Une défense incendie assurée par la présence de deux poteaux incendie à proximité : si l'hydrant présent au croisement de la rue de la Promenade et de la rue de la Grosse Pierre présente un débit inférieur aux attentes (diamètre 100 ; débit de 45 m³/h sous 1 bar de pression), celui présent au carrefour de la rue de la Fayette présente un débit suffisant (DN125, 60 m³/h sous 1 bar de pression résiduelle).

Cf. photos pages suivantes

32

L'objectif de l'aménagement de ce site est de s'inscrire dans un schéma de développement à court terme, d'un secteur en extension du bourg, au sein d'un environnement présentant une certaine sensibilité paysagère (parc arboré marquant les paysages urbaines) et patrimoniale (ancien jardin potager du château de l'Épinay, inclusion dans le parc du château). A cette fin, une orientation d'aménagement et de programmation a été retenue. Sa rédaction vise à :

- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage en tenant compte du contexte arboré et patrimonial dans lequel il s'inscrit. Ainsi l'aménagement du site veillera à préserver l'intégralité du mur ancien, constituant la limite nord du site, élément patrimonial traduisant l'ancienne vocation potagère du site. Un linéaire arboré composé d'arbres de grande hauteur, en lisière avec l'espace naturel au sud sera conservé, et la lisière avec le parc du château de l'Épinay, à l'ouest, fera l'objet d'un traitement paysage composé d'arbres de haute tige et d'arbustes
- Concevoir un quartier plus dense en milieu rural tout en conservant l'intimité et la qualité du cadre de vie des habitants, ce qui est un élément indispensable si l'on veut que le quartier fonctionne correctement. e qui est un élément indispensable si l'on veut que le quartier fonctionne correctement. Pour ce faire, sur des terrains de plus petites superficies, les constructions devront être implantées avec au moins un élément à l'alignement afin de préserver l'intimité des jardins (ils ne sont pas visibles depuis la rue), de créer une véritable rue structurée et incitant les automobiliste à rouler moins vite, et de permettre aux habitants de bénéficier d'une superficie de jardin optimisée, donnant une impression de profondeur et favorisant la plantation d'arbres de hautes tiges et les extensions et aménagements futurs de leur habitation.
- Intégrer un programme de logements individuels purs et individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire afin de disposer d'une taille variée de parcelles et d'une offre diversifiée en logements propre à répondre à plusieurs types de besoins d'habiter.
- Favoriser la construction d'habitation économe en énergie.

Cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation page précédente

SECTEUR DE L'EPINAY
DIAGNOSTIC - PLANCHE DES PHOTOGRAPHIES 1/2
VUES DEPUIS LE PARC DU CHÂTEAU DE L'EPINAY



Vue panoramique sur le site de developpement envisagé



Vue sur le parc du château de l'Épinay depuis l'Est du site de developpement envisagé



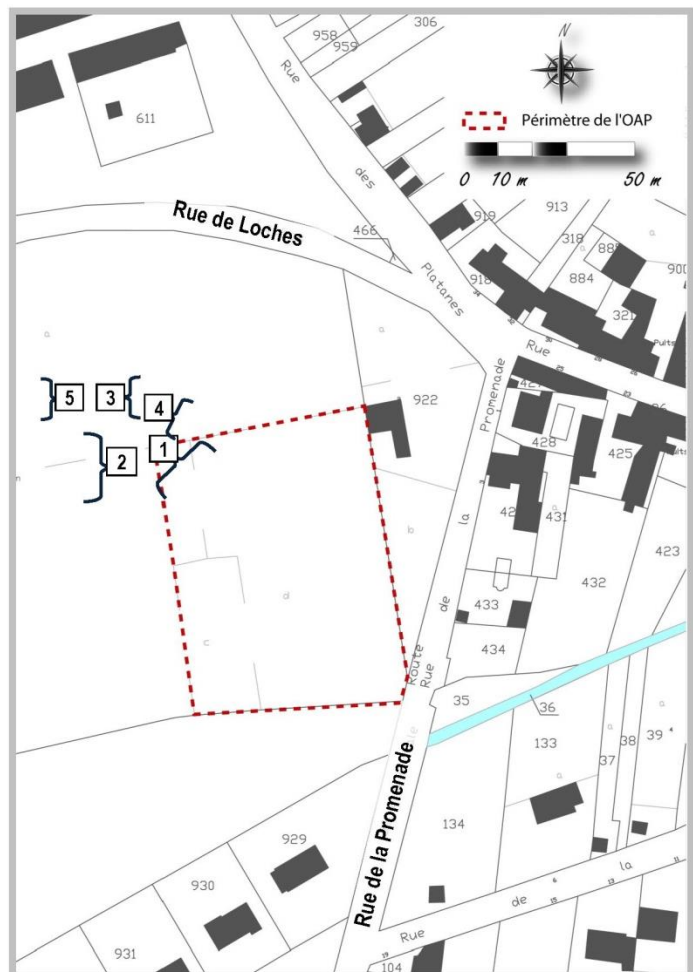
Vue sur l'ancienne allée menant au château



Vue depuis le parc sur le mur au nord du site de l'Épinay



Vue lointaine sur le château de l'Épinay



SECTEUR DE L'EPINAY
DIAGNOSTIC - PLANCHE DES PHOTOGRAPHIES 2/2
VUES DEPUIS LA RUE DE LA PROMENADE



Vue sur la partie nord de la rue de la Promenade



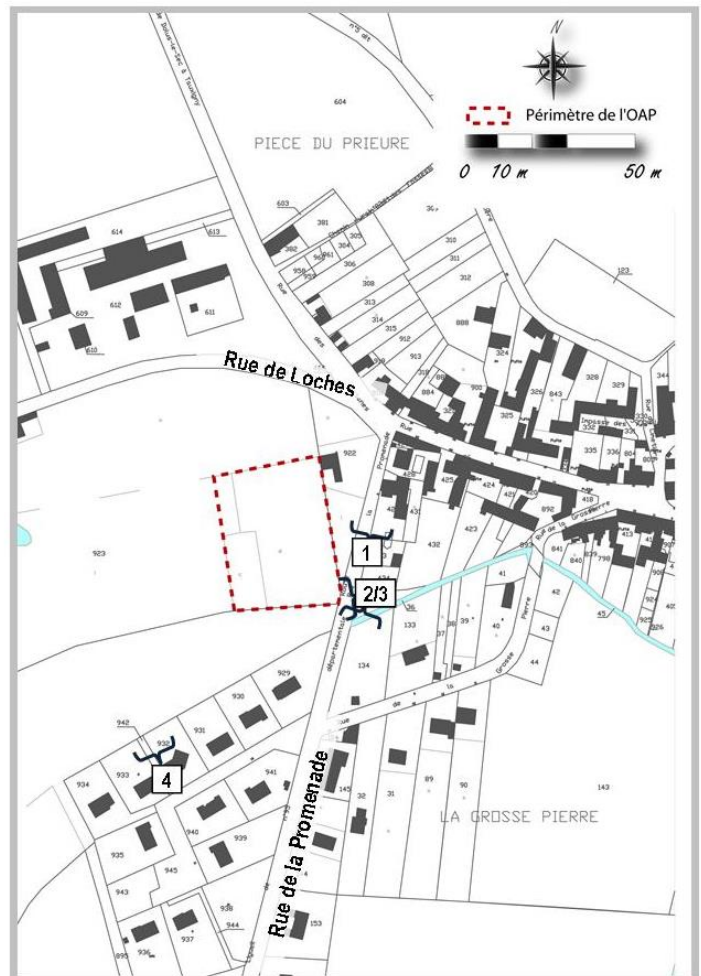
Vue sur une partie de la sortie potentiel du site de l'Épinay sur la rue de la Promenade



Vue sur la partie sud de la rue de la Promenade



Vue sur le parc du château de l'Épinay depuis le lotissement de L'Épinay



Concernant la création d'un espace de rencontre dont le besoin a été exprimé par la municipalité, il est ressorti des réflexions concernant les sites d'extension urbaines que le site de l'ancienne station d'épuration représentait un potentiel intéressant pour la réalisation d'un espace vert à vocation de détente et de loisirs (cf. « La nécessité d'envisager des extensions urbaines au niveau du bourg et le choix des sites d'extension »). La localisation du site présente un intérêt pour l'aménagement d'un espace vert, public, de proximité, dont il fait cruellement défaut au bourg depuis la fermeture de l'accès à l'ancien étang de pêche (étang privé aujourd'hui). Il présente également l'avantage d'être bien situé pour l'ensemble des habitants du bourg (y compris ceux résidant rue de la Promenade), de contribuer à la valorisation des vues proches et lointaines sur le bourg ancien, et de pouvoir éventuellement être relié au dernier commerce de la commune via un jardin attenant à la boulangerie et donnant sur le chemin piéton enherbé au nord.

Concernant le développement des communications numériques, les possibilités d'action de la commune restent limitées. Néanmoins, en privilégiant l'accueil de population dans les secteurs les mieux desservis, et en privilégiant un développement urbain regroupé sur le bourg, le projet de territoire vise à créer des conditions favorables à l'accès aux communications numériques et à l'extension des réseaux si nécessaire.

Le fait de concentrer l'accueil de population au sein des enveloppes urbaines existantes, et de n'envisager une extension urbaine, qu'à une relative proximité des équipements communaux, commerces et services, peut **contribuer également à favoriser le recours aux déplacements piétonniers ou en vélos.** Cette volonté de favoriser et sécuriser les déplacements piétons et doux s'est également retrouvée dans le choix des sites d'extension urbaine et la définition des orientations d'aménagement et de programmation (voir chapitres « La volonté de créer des greffes urbaines de qualité (orientations d'aménagement et de programmation) » et « La nécessité d'envisager des extensions urbaines au niveau du bourg et le choix des sites d'extension »).

35

PRÉSERVER LA PATRIMOINE PAYSAGER, BÂTI ET VÉGÉTAL DE LA COMMUNE

Si la volonté de préserver les paysages urbains et ruraux de la commune a contribué au choix des sites d'extensions urbaines, ainsi qu'à la définition des orientations d'aménagement et de programmation, **la municipalité a également affiché la volonté de préserver et de mettre en valeur des éléments identitaires et patrimoniaux spécifiques à la commune,** notamment :

- Des édifices bâtis, témoins de l'histoire de la commune (éolienne Bollé, lavoirs, puits croix de chemins...) ou présentant des spécificités architecturales (granges lochoises, éléments de façades...);
- Des ensembles remarquables ne faisant pas l'objet d'une protection spécifique au titre des Monuments Historiques (le château de l'Epinay, son pigeonnier et son parc);
- Les vues lointaines sur le bourg, en favorisant l'intégration des nouvelles constructions, en préservant la qualité et les caractéristiques architecturales du bâti ancien (notamment les centres anciens du bourg et de Malicorne), et en mettant en valeur le château d'eau de la commune, qui est perceptible depuis les vues lointaines sur le bourg. Ce dernier point passe par des actions extérieures au PLU : la municipalité a ainsi le projet à court terme de mettre en peinture le château d'eau.

Dans un souci de préserver les paysages et les éléments identitaires de la commune, la municipalité a également décidé de préserver :

- Les éléments végétaux contribuant à l'animation des paysages urbains et ruraux, notamment le parc du château de l'Epinay et la haie arborée présente au long de la RD 21 en entrée de bourg ouest. Ces éléments constituent un élément fort du paysage urbain, en étant présent en arrière-plan sur la majeure partie des vues sur et depuis le bourg (voir le tome 1.a du rapport de présentation chapitre « un paysage urbain aux atouts peu valorisés »).

- Les éléments marquant de la trame verte et bleue, présentant un intérêt supracommunal : les bois de Juche Grolle au sud et les abords végétalisés du ruisseau de Montant. Le boisement de Juche Grolle a notamment un rôle à jouer à l'échelle intercommunal dans le développement de l'activité touristique, mais également des activités de loisirs ou de détente (randonnées, promenade...) à destination des résidents.

La volonté d'autoriser le changement de destination d'anciens édifices agricoles relève également de cette volonté de préserver un patrimoine bâti ancien, en favorisant sa réappropriation pour éviter sa disparition (ruines...).

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Le projet de développement de la commune veille à ne pas rapprocher les populations de la forêt (risque d'incendie), des activités génératrices de nuisances (ICPE agricole, station d'épuration...) et à limiter l'exposition de la population au risque d'inondation par écoulement des eaux pluviales en ayant pris en compte les passages d'eau et le caractère humide de certains secteurs dans le choix des sites d'extension urbaine.

LA RECHERCHE DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE, DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

36

Dans un souci de préserver au maximum les terres agricoles et naturelles de toute nouvelle urbanisation, la Municipalité a cherché à optimiser le potentiel disponible au sein des enveloppes urbaines des bourgs (dents creuses, espace densifiable, potentiel de renouvellement urbain), et à favoriser la réappropriation du bâti existant (logements vacants et potentiel en changement de destination).

Une recherche d'optimisation du potentiel disponible n'étant rien sans une définition adéquate des enveloppes d'urbanisation, la Municipalité a défini l'enveloppe urbaine du bourg dans une logique d'économie foncière et de compacité. Une fois le potentiel disponible identifié, la Municipalité a cherché à l'optimiser en recherchant une densité supérieure à celle observable en diffus et supérieure à celle observée dans la dernière décennie sur la commune.

Voir le chapitre « Un développement de l'urbanisation axé sur le bourg de Dolus-le-Sec et Malicorne » page 21 pour plus de détails.

PARTIE 2 :

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIÈRE DE ZONAGE

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

TABLEAU DES SURFACES

Son projet de développement déterminé, la Municipalité l'a traduit règlementairement sous forme d'un plan de zonage classant le territoire en quatre zones (cf. définition règlementaire, partie 4) : urbaine (**U**), à urbaniser (**AU**), agricole (**A**), naturelle et forestière (**N**).

LA RECONNAISSANCE DE L'ENVELOPPE DÉJÀ URBANISÉE DU BOURG DE DOLUS-LE-SEC ET DU HAMEAU DE MALICORNE

Le bourg de Dolus-le-Sec et le hameau de Malicorne constituent des espaces urbanisés conséquents et déjà équipés. Ils ont donc été reconnus par une zone urbaine mixte, permettant l'accueil de logements, d'équipements et de services. Cette zone urbaine est strictement délimitée à l'enveloppe urbaine existante, au droit des constructions déjà existantes et y incluant leur jardin ou parc arboré. Les terres agricoles sont donc exclues de la zone urbaine. Néanmoins, des exceptions ponctuelles à ce principe ont été faites au niveau du bourg :

- Comme expliqué dans le « Parti d'aménagement retenu », le développement de l'urbanisation rue de la Promenade a enclavé ponctuellement des espaces agricoles de taille réduite, permettant l'accueil de 1 à 2 maisons. Ces espaces, considérées comme des dents creuses, ont été incluses en zone urbaine et le trait de zone U s'est appuyé sur les limites des jardins des parcelles attenantes.
- La zone urbaine est venue prendre à l'ouest du bourg des parcelles concernées par des certificats d'urbanisme accepté, voire des permis de construire accepté. Il s'agit de « coups parti » pris en compte comme des logements existants pour le calcul du rythme de développement futur de la commune.
- Comme expliqué dans le « Parti d'aménagement retenu », la commune a fait le choix d'intégrer une partie d'une parcelle agricole, rue A. Sorel, en entrée est du bourg. En permettant la réalisation d'une maison sur cet espace, la municipalité souhaite affirmer clairement les limites de son entrée de bourg ouest. Pour cela, la limite de la zone urbaine est donc tracée en s'appuyant sur les limites de fonds de jardins existant à l'ouest et au nord.

38

Le centre-bourg de Dolus-le-Sec présentant une certaine qualité patrimoniale avec notamment une très faible présence de bâti récent (maison de bourg de forte hauteur), **des implantations à l'alignement et un front urbain marqué, un secteur urbain spécifique, nommé « UAc »**, a été créé pour tenir compte des spécificités architecturales et urbanistiques des constructions qui s'y trouvent : hauteur des habitations, implantation par rapport à la voirie et aux limites séparative, etc. **Les extensions urbaines plus récentes ne reprenant pas l'ensemble de ces caractéristiques ont été incluses dans un secteur urbain spécifique nommé « UB »** (voir les parties « caractéristiques des tissus urbains » et « paysage » du tome 1 du rapport de présentation).

Une partie de la zone UB est limitrophe de la nouvelle station d'épuration, réalisée en 2014. Si la conception a cherché à minimiser les risques de nuisances pour les riverains dans le secteur de la Grosse Pierre, il apparaît cependant nécessaire d'éviter une urbanisation de second rang sur les parcelles 31, 39 et 90 qui contribuerait à rapprocher de nouveaux résidents de la STEP. **A cette fin, un secteur UBj a été créé sur ces fonds de parcelles.**

Le hameau de Malicorne présente également des caractéristiques urbaines typiques (présence d'un bâti de type plus rural (longère), implantation sur une limite, orientation du faîtage...), malgré des implantations urbaines récentes ne les respectant plus (voir les parties « évolutions urbaines », « caractéristiques des tissus urbains » et « paysage » du tome 1 du rapport de présentation). Afin de conserver ces caractéristiques, **un secteur urbain spécifique, nommé « UAm ».** **Une distinction est faite entre le centre-bourg de Dolus-le-Sec et Malicorne, en raison de la différence d'implantation des constructions** par rapport à l'alignement et aux limites séparatives, **et en raison de la différence de hauteurs des constructions** (maison de bourg dans le bourg, bâti rural à Malicorne).

Afin d'identifier les secteurs urbains où la réalisation d'un assainissement autonome est obligatoire, - l'extension du réseau collectif d'assainissement n'étant pas prévu -, des **sous-secteurs « UAm » et « UBa »** ont été créés.

Concernant la majorité des fonds de jardin, attenant à une maison, **il a été fait le choix de les inclure en zone urbaine**, car ils ne constituent plus un espace agricole et n'ont donc plus de justification à être classée en zone agricole. Il aurait pu être fait le choix de les classer en zone naturelle, mais cet espace ne revêtant aucun intérêt écologique

particulier, il semblait plus opportun d'y permettre une éventuelle densification (garage, abris de jardin...), profitable à une gestion économe des espaces agricoles.

Pour les équipements scolaires, associatifs et administratifs du bourg (école, mairie, point poste, salle des fêtes...), il n'est pas défini de secteur spécifique, de par leur diffusion dans l'enveloppe urbaine existante. En revanche, le règlement de la zone U est rédigé de manière à permettre leur évolution et la réalisation de nouveaux équipements le cas échéant.

LE ZONAGE DES EXTENSIONS URBAINES

Les secteurs de l'Epinay et de la Pennellerie, destinés à recevoir des opérations d'ensemble, ont été classés en zone à urbaniser en raison de leur caractère actuel d'espace agricole ou naturel, en extension du bourg. Au regard de la capacité des réseaux et des voies existant en périphérie immédiate de la zone, leur ouverture à l'urbanisation dès l'approbation du PLU est envisageable (voir chapitre « La volonté de créer des greffes urbaines de qualité (orientations d'aménagement et de programmation) »). Ces secteurs ont donc été identifiés en zone dite « 1AU » ouverte à l'urbanisation, avec une différenciation réglementaire entre les deux sites pour faciliter la lecture du règlement (différence de conditions d'accès et de desserte, plantations à réaliser ou à préserver...).

Afin d'assurer la réalisation des plantations demandées dans les orientations d'aménagement et de programmation pour intégrer les nouvelles constructions, cette disposition a été transcrite réglementairement (pièce écrite et graphique).

39

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS, DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Municipalité s'est intéressée à la protection des trames vertes et bleues de la commune. Cette trame est certes primordiale pour le maintien d'une certaine biodiversité locale, mais également pour la qualité du cadre de vie des habitants. Cette protection est avant tout passée par l'identification en zone naturelle et forestières des principaux éléments la constituant.

En effet, la zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel. Cette zone est préservée de toute urbanisation nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La Municipalité a donc décidé d'identifier en zone naturelle l'ensemble boisé situé au sud de la commune (intérêt écologique, économique et paysager) **et le site du château de l'Epinay** (intérêt paysager et historique). La zone naturelle définie vient s'appuyer sur les limites des parcelles des boisements au sud, de la propriété du château de l'Epinay (parc et château).

Les espaces naturels situés entre l'urbanisation Malicorne, le ruisseau de Montant et la route départementale n°58 ont également été inclus dans la zone naturelle en raison de leur caractère humide et prairial. **Quelques parcelles au sud du château de l'Epinay ont** été intégrées en zone naturelle en raison de leur rôle de prairie et du passage d'eau qu'elles accueillent.

La municipalité s'est interrogée sur l'opportunité de classer en zone naturelle **les abords immédiats du ruisseau de Montant et l'étang de la Grange Neuve s'étendant entre la RD58 et les boisements de Juche** Grolles au sud de la commune. La phase de concertation avec la population sur le règlement (exposition et réunion publique) a mis en évidence l'importance de l'activité agricole sur les abords du ruisseau, ainsi que le rôle joué par l'agriculture dans la végétalisation des abords du ruisseau et des fossés (dispositifs enherbés au long des fossés, terres en prairie en raison de Mesures Agro-Environnementales liées à la présence d'un site NATURA 2000...). Les exploitants agricoles ont notamment exprimé des craintes que le classement en zone naturelle du PLU de ces terres ne remettent en cause à

long terme leur exploitation par l'agriculture (crainte de renforcement de restrictions spécifiques concernant les amendements et l'utilisation de produits phytosanitaires). Soucieux de ne pas remettre en cause une exploitation agricole de ces espaces, tout en affirmant l'intérêt écologique de ces secteurs, la Municipalité a décidé de ne pas intégrer les abords du ruisseau de Montant et l'étang de la Grange Neuve (étang utilisé pour l'irrigation) en zone naturelle. Afin d'afficher leur intérêt pour l'agriculture, ces espaces sont intégrés à la zone agricole, et afin de préserver l'intérêt écologique de ces secteurs un secteur spécifique, nommé « Ap » est créé où ne sont autorisés que les installations nécessaires à l'activité agricole d'une emprise au sol inférieure à 10 m² (exemple : dispositif d'irrigation).

Les entités naturelles accueillent aussi du bâti non lié à l'exploitation agricole (habitations, annexes, château de l'Epinay...). **La Municipalité a jugé nécessaire pour la préservation de son patrimoine architectural et l'essor d'un tourisme vert sur la commune d'encourager la réhabilitation et la restauration du patrimoine bâti ancien, en y autorisant, l'extension modérée des habitations existantes et de leurs annexes, ainsi que le changement de destination.** Afin de valoriser le patrimoine bâti ancien, tout en évitant d'entraver le développement des exploitations agricoles existantes et la remise en cause du caractère naturel des lieux, un travail fin a été fait pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (voir chapitre « La prise en compte du potentiel de construction lie au changement de destination »). Afin également de permettre une adaptation des constructions aux besoins des habitants, tout en assurant une consommation modérée de foncier, la réalisation d'annexes à l'habitation est autorisé sous des conditions de distance à l'habitation et d'emprise au sol. **Les bâtiments pour lesquels le changement de destination est autorisé ont fait l'objet d'une identification au Règlement – Document graphique.**

40

LA DÉFINITION DES ZONES AGRICOLES

UNE ZONE ET DES SECTEURS FAVORISANT LE MAINTIEN ET LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Le reste de l'espace rural est classé en zone agricole, nommée « A », reconnaissant ainsi la valeur économique et agronomique des terres, et permettant le développement des exploitations agricoles. La zone A est destinée à préserver les terres agricoles de toutes constructions ou installations, autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif, qui ne sauraient être implantées ailleurs (pylônes, antenne...). Ont donc été classés en zone agricole, l'ensemble des bâtiments liés à l'activité agricole (hangar, chais, stabulations...).

Le Parti d'aménagement retenu affichait la volonté de permettre le développement de l'activité agricole et de l'activité touristique, d'autant plus que plusieurs exploitations agricoles ont aujourd'hui diversifié leurs activités avec la transformation et la vente à la ferme des produits de l'exploitation, mais également la création de gîtes ou de chambres d'hôtes. De plus, la Municipalité désire permettre aux agriculteurs la possibilité de faire évoluer leur bâti d'habitation en fonction de leurs besoins. **A cette fin, l'ensemble des exploitations agricoles ont été classées en zone A et au sein des sièges et sites d'exploitations agricoles, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés.** Au total, une vingtaine de bâtiment pourraient permettre soit l'accueil du logement de l'exploitant (sous conditions définis par le règlement), soit des gîtes, chambres d'hôtes ou des locaux liés au prolongement ou à la diversification de l'activité agricole (local de vente...).

UN SECTEUR PROTÉGÉ AUX ABORDS DU RUISSEAU DE MONTANT ET DE L'ÉTANG DE LA GRANGE NEUVE : AP

La municipalité s'est interrogée sur l'opportunité de classer en zone naturelle **les abords immédiats du ruisseau de Montant et l'étang de la Grange Neuve s'étendant entre la RD58 et les boisements de Juche** Grolles au sud de la commune. La phase de concertation avec la population sur le règlement (exposition et réunion publique) a mis en évidence l'importance de l'activité agricole sur les abords du ruisseau, ainsi que le rôle joué par l'agriculture dans la végétalisation des abords du ruisseau et des fossés (dispositifs enherbés au long des fossés, terres en prairie en raison de Mesures Agro-Environnementales liées à la présence d'un site NATURA 2000...). Les exploitants agricoles ont notamment exprimé des craintes que le classement en zone naturelle du PLU de ces terres ne remettent en cause à long terme leur exploitation par l'agriculture (crainte de renforcement de restrictions spécifiques concernant les amendements et l'utilisation de produits phytosanitaires). Soucieux de ne pas remettre en cause une exploitation agricole de ces espaces, tout en affirmant l'intérêt écologique de ces secteurs, la Municipalité a décidé de ne pas intégrer les abords du ruisseau de Montant et l'étang de la Grange Neuve (étang utilisé pour l'irrigation) en zone naturelle. Afin

d'afficher leur intérêt pour l'agriculture, ces espaces sont intégrés à la zone agricole, et afin de préserver l'intérêt écologique de ces secteurs un secteur spécifique, nommé « Ap » est créé où ne sont autorisés que les installations nécessaires à l'activité agricole d'une emprise au sol inférieure à 10 m² (exemple : dispositif d'irrigation).

DES ZONES SPÉCIFIQUES POUR L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS (HORS AGRICULTURE) : AC, AT, AF

Les zones urbaines des bourgs peuvent accueillir des constructions nouvelles à usage artisanal, de commerces ou de services, à condition d'être compatibles avec la proximité immédiate des habitations. Il s'agit ainsi de permettre le développement des activités existantes et de ne pas entraver l'installation de nouvelles, dans un souci de mixité des fonctions adaptée à une commune rurale de la taille de Dolus-le-Sec.

Les zones naturelles et agricoles sont avant tout des zones de protection. Le parti d'aménagement retenu affiche la volonté de **maintenir les activités économiques existantes sur la commune**, y compris celles présentes dans l'espace rural. Il a donc été nécessaire de créer un **secteur « Ac » spécifique pour permettre le maintien ou le développement des activités économiques, non liées à l'activité agricole** : deux activités artisanales stockant leurs matériaux sur leurs sites (maçon, charpentier), un site de CUMA au nord du bourg et une activité de découpe et de transformation du bois en bois de chauffage. Afin d'assurer un développement modéré mais suffisant de ces structures, et d'assurer leur intégration dans les paysages, des critères d'emprise au sol, d'implantations des bâtiments et de hauteurs ont été définis.

Concernant le développement touristique, les différentes zones et secteurs créés autoriseront les hébergements touristiques, en construction neuve ou changement de destination en zone urbaine, en changement de destination, en milieu rural. Toutefois, un Secteur de Taille Et de Capacité Limitée (STECAL) a été créé pour **identifier le secteur du centre équestre de Montifray et l'exploitation agricole lui faisant face**. En effet, si le centre équestre et la coopérative de Belêtre sont déjà le support d'animation pédagogique et social (l'organisation de séjour de rupture et des activités d'équithérapie, accueil de scolaires à la journée), **leur projet d'accentuer accentuer et compléter les activités déjà présentes dans une volonté de complémentarité avec l'activité agricole** nécessite des locaux et aménagements spécifiques (stationnements, sanitaires, habitat léger de loisirs...) qui ne peuvent être autorisés en zone agricole stricte. **Un secteur At a donc été identifié pour permettre le confortement de cette structure.** Afin d'assurer un développement modéré mais suffisant de ces structures, et d'assurer leur intégration dans les paysages, des critères d'emprise au sol, d'implantations des bâtiments et de hauteurs ont été définis.

Le **projet d'espace test agricole** nécessite également la réalisation de structures non liés directement à une activité agricole (stationnement, sanitaires...) mais nécessaire à l'accueil des stagiaires (hébergements du type yourte) et à la transformation, valorisation et vente des produits de l'exploitation (fournil, fromagerie, magasin...). Afin de permettre ce type d'installations, un secteur adapté, nommé **Af, a été créé au niveau des bâtiments déjà existant à Belêtre.** Afin d'assurer un développement modéré mais suffisant de ces structures, et d'assurer leur intégration dans les paysages, des critères d'emprise au sol, d'implantations des bâtiments et de hauteurs ont été définis.

Concernant le projet de création d'un site de transformation de produits agricoles (voir page 16 du présent document), l'avancée des réflexions du pétitionnaire sur le site fin 2014 n'étaient pas assez abouties pour permettre l'élaboration d'un règlement adapté au devenir de ce secteur. Tout en maintenant sa volonté de voir un jour ce projet voir le jour sur ce site (et donc son affichage dans le PADD), la Municipalité a donc décidé de ne pas créer de secteurs réglementaires spécifiques dans le projet de PLU et de laisser ce site au sein de la zone agricole reconnaissant ainsi son usage actuel par une exploitation agricole. Si nécessaire, une évolution du PLU (déclaration de projet...) pourra être envisagée lorsque que le projet sera plus abouti.

DES ZONES SPÉCIFIQUES POUR L'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS : AE, AL

Pour les équipements scolaires, associatifs et administratifs du bourg (école, mairie, point poste, salle des fêtes...), il n'est pas défini de secteur spécifique, de par leur diffusion dans l'enveloppe urbaine existante. En revanche, le règlement de la zone U est rédigé de manière à permettre leur évolution et la réalisation de nouveaux équipements le cas échéant.

La commune est par ailleurs dotée d'autres sites d'équipements, qui, par leur vocation et leur localisation dans une zone agricole, nécessitent un encadrement spécifique de leur évolution. Pour ceux-ci une sectorisation particulière a été adoptée :

- **Au vu des spécificités d'une station d'épuration, la STEP de Dolus-le-Sec fait l'objet d'un secteur naturel spécifique Ae** afin de permettre son extension ou son remplacement par un autre dispositif d'assainissement.
- **Afin de permettre à la commune de réaliser un espace vert de détente sur le site de l'ancienne STEP, un secteur spécifique AI a été créé pour identifier ce secteur.** Ainsi seules les structures à vocation de tourisme, de loisirs et de détente, ainsi que leurs structures d'accompagnement (bloc sanitaires, tables de pique-nique...) sont autorisées. **La vocation du secteur des terrains de sport au nord du bourg étant similaire, il a été identifié dans le même secteur.**

LES AUTRES CONSTRUCTIONS DE L'ESPACE AGRICOLE

Les entités agricoles accueillent aussi du bâti non lié à l'exploitation agricole (habitations, annexes...). **La Municipalité a jugé nécessaire pour la préservation de son patrimoine architectural et l'essor d'un tourisme vert sur la commune d'encourager la réhabilitation et la restauration du patrimoine bâti ancien, en y autorisant, l'extension modérée des habitations existantes et de leurs annexes, ainsi que le changement de destination.** Afin de valoriser le patrimoine bâti ancien, tout en évitant d'entraver le développement des exploitations agricoles existantes, un travail fin a été fait pour identifier les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (voir chapitre « La prise en compte du potentiel de construction lie au changement de destination »). Afin également de permettre un adaptation des constructions aux besoins des habitants, tout en assurant une consommation modérée de foncier, la réalisation d'annexes à l'habitation est autorisé sous des conditions de distance à l'habitation et d'emprise au sol.

Les bâtiments pour lesquels le changement de destination est autorisé ont fait l'objet d'une identification au Règlement – Document graphique.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

GÉNÉRALITÉS

La Municipalité a souhaité utiliser différents outils de protection dont elle dispose dans le cadre d'un PLU afin de préserver les paysages et les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, outre **le fait de classer en zone naturelle N ou en secteur Ap (zone de constructibilité très contrainte), l'ensemble des boisements, du cours d'eau et des abords du château de l'Epinau.**

Globalement, **la qualité du patrimoine culturel, paysager et architectural de la commune est préservée à travers la rédaction des articles 6,7 et 11 de chaque zone.** Celle-ci vise à préserver les caractéristiques du bâti ancien lors des interventions portant sur ces bâtiments (respect des matériaux, des ouvertures, implantation des constructions sur la parcelle...), tout en assurant une cohabitation harmonieuse avec des constructions plus modernes, dont l'aspect s'apparente à l'architecture traditionnelle, et en permettant une certaine recherche architecturale (toiture terrasse, toiture végétalisée...).

L'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme précise que les PLU peuvent « *identifier et localiser les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ». **La Municipalité a utilisé cet outil pour protéger diverses formations végétales et bâtiments contribuant à la qualité des paysages urbains et ruraux.**

Concernant le patrimoine archéologique, aucun recensement n'existe à l'échelle de la commune. Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement, les dispositions nationales en termes d'archéologie préventive et de découvertes fortuites d'objets ou de vestiges archéologiques.

La présence d'un Monument Historique est également rappelé dans le règlement de la zone agricole, afin d'attirer l'attention des pétitionnaires sur la nécessité de consulter le service territorial de l'architecture et du patrimoine.

LES FORMATIONS VÉGÉTALES PROTÉGÉES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III) 2° DU CODE DE L'URBANISME

Ont été identifiées au titre de l'article L. 123-1 III) 2° du code de l'Urbanisme :

- Le parc du château de l'Épinay en raison de son rôle dans la mise en valeur du château, mais également de l'importance qu'il joue dans les vues depuis et sur le bourg.
- Les haies bordant la route départementale n°21 et la voie communale n°1 en entrée de bourg, en raison à la fois de leur rôle dans les vues sur et depuis le bourg, mais également en raison de leur rôle paysager dans la dissimulation des vues sur le site d'activité présent en entrée de bourg ;
- Les fonds de jardin en limite sud du bourg, en raison de leur rôle paysager (vues sur lointaine sur le bourg et depuis le chemin piéton) ;
- Quelques haies bordant le ruisseau de Montant en raison de leur rôle paysager, mais également du rôle qu'elles peuvent jouer dans la présence de biodiversité (zone de refuge pour des espèces animales ou végétales) ou le maintien d'une ressource en eau de qualité (infiltration...). Si les abords du ruisseau de Montant tendant vers un enrichissement (développement d'arbres...), il a été décidé de ne marquer ponctuellement qu'un linéaire de haie, afin de ne pas entraver une valorisation future par l'agriculture si nécessaire.
- Un réseau de haies au niveau de la Pièce de Montifray, du Pot Auger et de Belèze afin de favoriser l'intégration des futures constructions et installations liées à une pépinière agricole si le projet se concrétise. En effet, dans ce secteur, la topographie est plus marquée que sur le reste de la commune et le réseau de haies plus dense. Les bâtiments de la Pièce de Montifray (habitations, écuries...) sont ainsi très peu visibles depuis la route au nord. Afin de maintenir cette intégration dans le paysage des constructions existantes et des constructions futures, la Municipalité a décidé de protéger les haies les plus marquantes.

43

Toute intervention sur ces éléments de paysage à protéger, identifiés sur les documents graphiques du règlement, doit tout d'abord faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, et peut faire l'objet de mesures compensatoires.

Afin de prendre en compte le risque pour la sécurité des biens et des personnes, représenté par un arbre en mauvais état sanitaire, situé dans un parc, ainsi que les besoins liés à la présence d'habitations à proximité, l'abattage de quelques sujets est autorisé dans le cadre d'une intervention très ponctuelle suivant leurs localisation (accès, extension de construction, piscine), afin de ne pas remettre en cause le caractère arboré ou végétalisé du site.

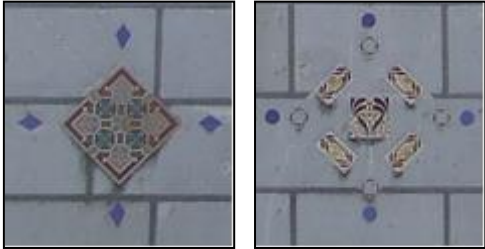



LE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III) 2° DU CODE DE L'URBANISME






Le parti d'aménagement affiché la volonté de préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et identitaires de la commune. Si la mise en valeur de certains édifices passent par des actions extérieures au PLU (la commune a ainsi le projet de peindre le château d'eau), la protection du patrimoine remarquable non protégé est passée par une identification au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du code de l'urbanisme. Cette protection, notamment du petit patrimoine est justifiée par l'intérêt patrimonial et culturel de tels édifices, témoins de pratiques ancestrales, et par sa vulnérabilité ; ce patrimoine étant parfois ignoré ou déconsidéré par les propriétaires. Cette protection consiste également à s'assurer que la restauration, la réhabilitation ou l'extension de tous ces édifices s'effectue dans le respect des matériaux d'origine.







De plus, le changement de destination des éléments bâtis de qualité est autorisé au sein des zones agricoles et naturelles, afin de favoriser la réhabilitation de ce patrimoine identitaire et animant le paysage rural. Voir « *le cas particulier des changements de destination* » ci-dessus.


Les édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° sont donc les suivants :

<p>Lavoir</p>	<p>Recensée par le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire », le lavoir a été construit au XIXe siècle et était alimenté par l'éolienne Bollée.</p>	
<p>Eolienne Bollée</p>	<p>Recensée par la base Mérimé et par le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire », l'éolienne a été édifiée sur la commune en 1896 ; la commune connaissant depuis toujours de problèmes d'alimentation en eau. Cet édifice en fer contribuait à l'alimentation en eau du lavoir présenté précédemment. Elle se compose d'une colonne centrale autour de laquelle s'enroule un escalier en colimaçon menant à une plateforme au sommet, où une grande roue à aube, surmontée d'une girouette, s'oriente selon la direction du vent</p>	
<p>Eglise Saint-Venant</p>	<p>Recensé par le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire » l'église Saint-Venant est un édifice édifié en pierres calcaire, situé au cœur du bourg. Sa nef, dont les murs sont en petits appareils, remonte probablement au XIe siècle et est recouverte d'une voûte moderne du XIXe siècle. Elle est prolongée vers l'est par une travée voutée sur croisées d'ogives, qui supporte le clocher. Celui-ci est élevé sur une tour carrée, épaulée de solides contreforts. Le chœur, plus haut que la nef, date sans doute de la fin du XIIe siècle. Couvert d'une voûte soutenue par des arcs épais, il se termine par un chevet plat.</p>	
<p>Maison rue de la Grosse Pierre</p>	<p>Il s'agit en particulier de préserver la très belle peinture en façade représentant l'éolienne Bollée.</p>	
<p>Maison place de l'Eglise Saint-Venant</p>	<p>Il s'agit en particulier de préserver la très belle ornementation du premier étage de la façade représentée par des briques décoratives et des émaux.</p>	

		
<p>Château de l'Epinais</p>	<p>Recensée par la base Mérimé et par le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire » (éditions Flohic), le château de l'Epinais a été édifié au XVIII^e siècle, et garde trace de remaniement de 1925 à 1930. La façade occidentale est composée de façon symétrique, et suivant des lignes pures. La façade orientée à l'est est dotée d'une galerie au XIX^e siècle. La partie du bâtiment situé au nord est ajoutée au début du XX^e siècle par l'architecte Philippeau, qui reconstitue un ensemble cohérent. La porte centrale est surmontée d'une fenêtre avec un balcon en fer forgé, le tout étant couronné d'un fronton triangulaire. Des lucarnes en pierre éclairent les combles.</p> <p>L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie</p>	
<p>Pigeonnier de l'Epinais</p>	<p>Le « Patrimoine des communes d'Indre-et-Loire » identifie le pigeonnier de l'Epinais en raison de son aspect original. Il se compose d'une tour ronde massive, beaucoup plus large que haute, couverte d'un toit à ardoises à sept pans. À l'intérieur des boulins, les niches des pigeons, sont constitués de poteries ovoïdes percées d'un trou circulaire. Ils sont disposés en plusieurs travées comprenant chacun cinq rangées de boulins.</p> <p>L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie</p>	<p><i>Non visible depuis l'espace public</i></p>
<p>Puits</p>	<p>Petit patrimoine</p>	

<p>Grange lochoise à Malicorne</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent. L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p>Croix de chemin (RD 21)</p>	<p>Petit patrimoine</p>	
<p>Croix de chemin (RD 21)</p>	<p>Petit patrimoine</p>	
<p>Croix de chemin (croisement de la RD 21 et RD 58)</p>	<p>Petit patrimoine</p>	
<p>Grange lochoise à Leugny</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	

<p>Grange lochoise à La Giraudière</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p>Grange lochoise à La Courtillonnerie</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p>Grange lochoise à Mezière</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p>Grange lochois au Clos Garniere</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p>Grange lochoise à La Roche Mabileau</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
<p>Grange lochoise à Villiers</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	

<p>Grange lochoise à Tressort</p>	<p>Cette grange est dotée d'une ouverture bien spécifique de l'identité lochoise : une avancée recouverte d'un auvent L'enjeu est ici de préserver son aspect et sa volumétrie, et cette avancée caractéristique.</p>	
--	---	--

Sont également protégés au titre de l'article L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme, des murs anciens :

<p>Au nord du site 1AU1 de l'Epinay</p>	<p>Ce mur témoigne des pratiques de constructions anciennes et de l'histoire du site (ancien mur de délimitation du jardin potager du château).</p>	
--	---	--

48

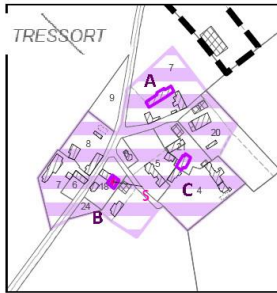
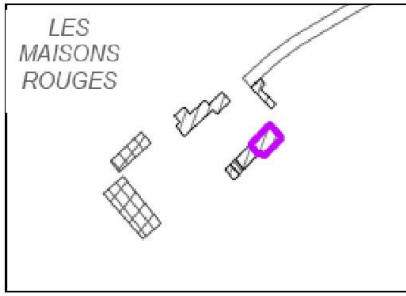
Afin d'identifier la qualité architecturale des écarts de Tressort et de Leugny, mais également des centres anciens du bourg et de Malicorne, et de mettre en évidence l'attention à apporter aux interventions sur les bâtis dans ces secteurs, ces sites ont été identifiés au titre du L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme.

L'OBLIGATION DE PLANTER DES HAIES

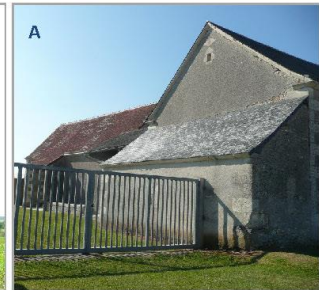
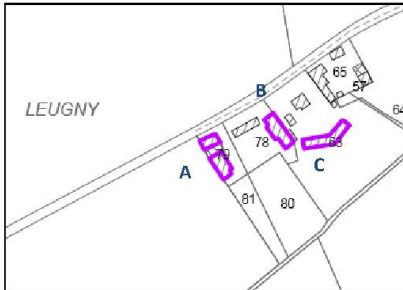
Afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions du quartier de la Pennellerie, il est demandé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qu'une haie soit plantée en lisière avec l'espace agricole. La volonté de la municipalité de limiter également les incidences visuelles des nouvelles constructions pour les habitations déjà existantes rue des Ecoles. A cette fin, il est demandé qu'une haie soit plantée en limite ouest du futur quartier. Cette demande d'aménagement, affichée dans l'orientation d'aménagement et de programmation, s'est traduit réglementairement par l'obligation de planter une haie dans le règlement écrit et ses pièces graphiques.

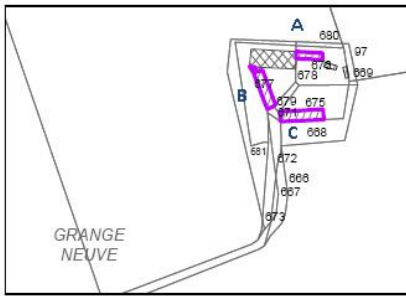
LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE NATURELLE ET AGRICOLE

Le changement de destination à vocation d'habitat, d'hébergement et d'activité est ouvert sous conditions, pour les bâtiments ayant fait l'objet d'une identification au Règlement – Document graphique. Leur identification a été réalisée sur la base des critères et de la méthode présentée dans le chapitre « La prise en compte du potentiel de construction lie au changement de destination » dans la partie présentant le Parti d'Aménagement retenu. Les bâtiments suivants peuvent donc faire l'objet d'un changement de destination :

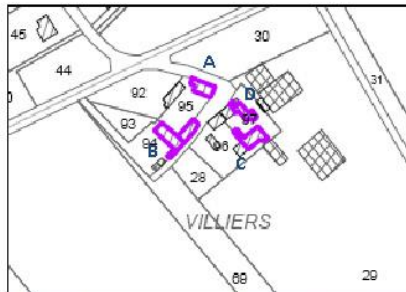
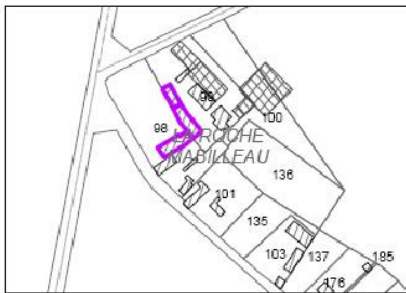


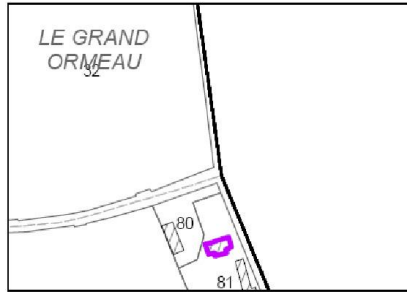
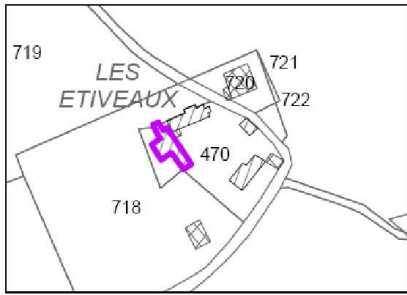
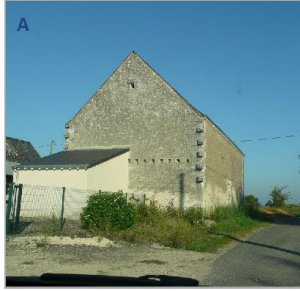
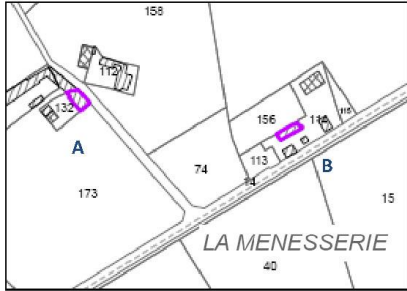
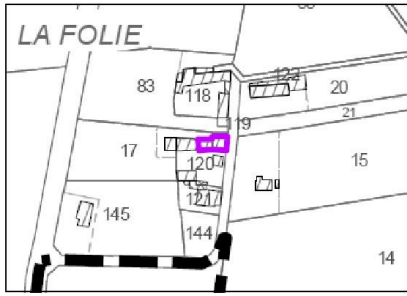
LE PETIT TRESSORT

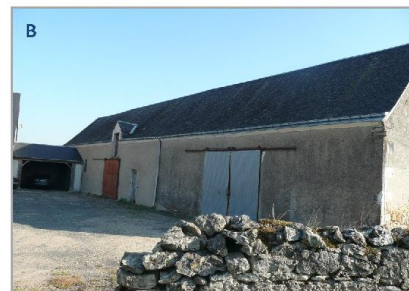
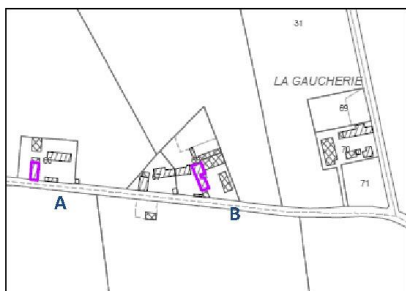
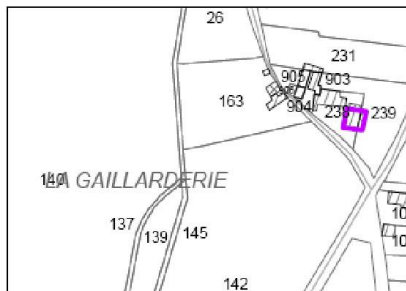
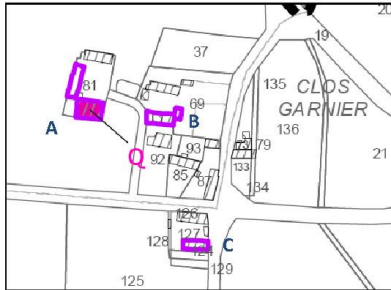
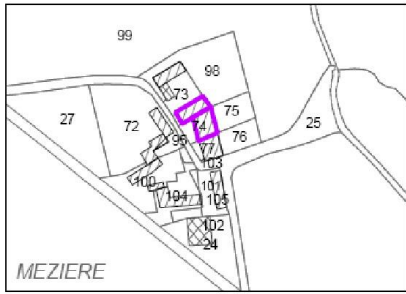




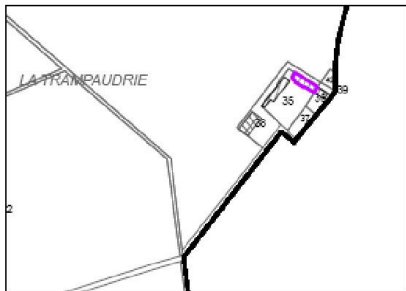
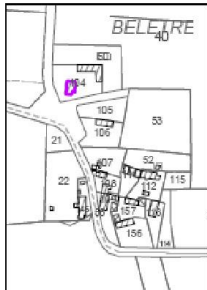
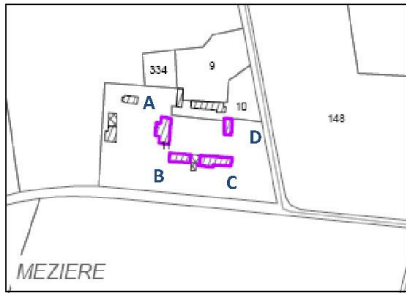
50

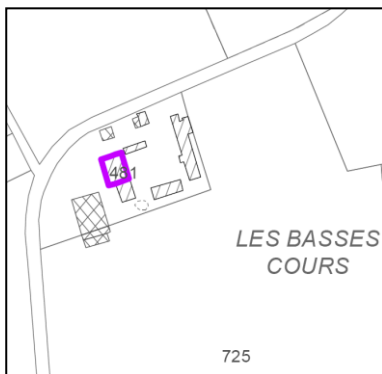
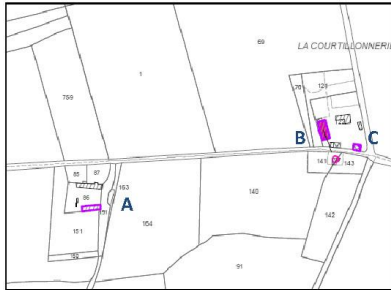
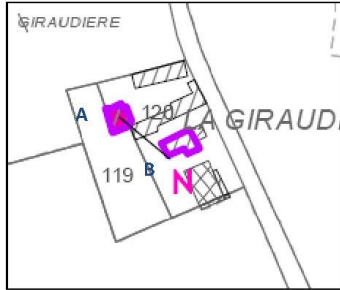
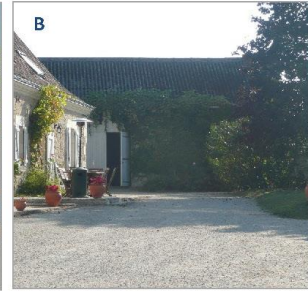
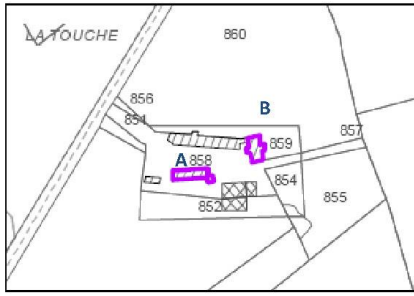


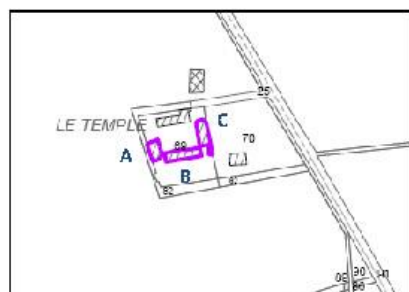
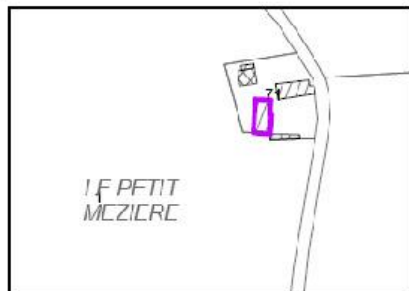
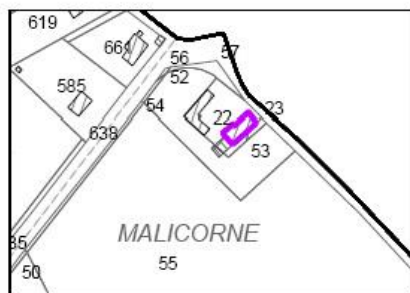




52







LES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES

Il n'a pas été porté connaissance par l'Etat de vestiges archéologiques sur la commune. Pour les éventuels autres vestiges, il est rappelé dans les dispositions générales du règlement, les dispositions nationales en termes d'archéologie préventive et de découvertes fortuites d'objets ou de vestiges archéologiques:

- Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région Centre (Service Régional de l'Archéologie).
- En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du Patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée).

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUES EN MATIÈRE DE ZONAGE

LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

TABLEAU DES SURFACES

LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES INSTAURÉS POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Les paragraphes suivants cherchent à expliciter les mesures réglementaires communes à l'ensemble des zones U, AU, A et N, à l'exception des articles 1 et 2 qui sont spécifiques à chacune des zones et secteurs créés.

Article 3

Il édicte les règles permettant de s'assurer que tout terrain constructible dispose d'un accès et que cet accès et les voiries disposent de bonnes conditions de sécurité routière et d'accessibilité aux engins de lutte contre l'incendie, notamment.

Afin de s'assurer de la bonne desserte des opérations, en cas de création de voirie, la largeur minimale de chaussée est fixée à 3.50 m.

Article 4

Il impose le raccordement au réseau collectif d'eau potable pour des raisons de protection de la santé des habitants.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe dans la zone, il impose le raccordement à ce réseau, dans un objectif de protection de la qualité des eaux de surface. Lorsque la parcelle est en assainissement non collectif, il précise que toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter des rejets « sauvages » et non traités dans le milieu naturel. Par ailleurs, les exploitations agricoles, en particulier les élevages, ou d'autres activités ou équipements, sont susceptibles de produire des eaux usées nécessitant des traitements spécifiques. Le règlement précise alors les conditions d'évacuation de ces eaux afin d'éviter tout risque pour la qualité des eaux de surface et souterraines.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement est rédigé de telle manière, a, d'une part, limiter les rejets directs au réseau collectif afin d'en éviter la saturation, en privilégiant la solution de l'infiltration à la parcelle, et, d'autre part, à préciser les conditions d'utilisation des eaux de pluie récoltées à l'aval des toitures, comme l'y autorise l'arrêté interministériel du 21 août 2008, pour une utilisation interne et externe à l'habitation. Elles interdisent notamment les interconnexions entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau potable ainsi que l'utilisation de ces eaux dans les établissements accueillant du public, ceci afin d'éviter tout risque de contamination nuisant à la santé humaine.

Un alinéa précise les conditions d'évacuation des eaux de piscines, l'acquisition de ces équipements de loisirs s'étant démocratisée, dans un souci de protection des eaux.

Par rapport aux réseaux divers (ligne téléphonique, électrique...) le règlement impose leur enterrement et/ou leur dissimulation dans un objectif de protection des paysages urbains. Toujours selon le même objectif, lors d'opérations groupées ou dans le cadre d'un lotissement, seul l'enterrement est imposé, cette réalisation technique étant plus facile à mutualiser.

Article 5 :

En vertu de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, cet article n'est pas réglementé.

Article 6 et 7 :

Ces articles sont réglementés de manière à encourager la densité.

Article 8 et 9 :

Ces articles sont rédigés de manière à ne pas compromettre une densification des espaces.

Article 10 et 11 :

Ces articles sont rédigés de manière à favoriser l'intégration des constructions dans les paysages et leur environnement immédiat.

L'article 11 est rédigé de manière à, d'une part, préserver toutes les caractéristiques architecturales du bâti ancien en cas de rénovation, réhabilitation ou changement de destination (préservation de l'ordonnement des façades et des toitures, des éléments de modénature, des façades en pierres de taille...), dans le but de préserver l'identité architecturale de la commune, et d'autre part, à ne pas entraver le recours et des matériaux ou techniques respectueuses de l'environnement (matériaux d'écoconstruction, bardage bois) ou favorables aux économies d'énergie (panneaux solaires, toitures terrasses...), sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante. En effet, cette ouverture à la modernisation est indispensable face au développement très rapide et diversifié de nouveaux matériaux de construction et afin de ne pas entraver l'obligation imposée dès 2012 de normes énergétiques, ni entraver la construction de Bâtiments Basse Consommation ou à énergie positive. Afin de cadrer toutefois ces innovations et de veiller à ce qu'elles ne remettent pas en cause les paysages urbains et ruraux, l'accent est mis sur la qualité de leur aspect et sur les couleurs utilisées qui doivent s'harmoniser avec l'environnement bâti existant.

Il n'est en revanche pas fixé de conditions particulières pour les toitures des constructions d'une emprise au sol inférieure à 12 m², leur faible volumétrie diminuant leur impact paysager. Il s'agit dans la plupart des cas d'abris de jardins qui sont souvent vendus en kit. Il est fait de même pour les piscines couvertes, qui ne peut recevoir le même type de toiture qu'une habitation...

Les clôtures participent tout autant à la qualité des paysages urbains que les couleurs des façades et des toits. Le règlement précise toutefois que la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire, car parfois une absence de clôture peut tout aussi bien rendre un quartier ou un jardin agréable. Dans le cas où une clôture est réalisée, la réglementation de leur aspect vise à leur garantir ainsi une conception sobre et simple, en rapport avec le caractère naturel des lieux, si une clôture est édifée en limite d'une zone naturelle ou agricole, tout en permettant de respecter des critères de sécurité que d'aucuns rechercheront par rapport à la hauteur des clôtures (chiens, activités artisanales...).

59

Article 12 :

La rédaction de l'article vise à organiser le stationnement aux abords des constructions, quelle que soit leur destination, afin d'éviter le stationnement anarchique au long des voies publiques, gênant ainsi la circulation des piétons et des véhicules.

Article 13 :

Il cherche à garantir l'intégration paysagère des constructions et des aires de stationnement et à maîtriser l'aspect de cette intégration paysagère. Ainsi, pour des raisons de santé publique et de préservation de la biodiversité des mesures spécifiques sont introduites par rapport aux essences allergènes et invasives. Le recul imposé des constructions par rapport aux limites séparatives ou aux voies est précisé aux articles 6 et 7.

Le cas échéant, l'article 13 précise quelles formations végétales sont protégées (article L.123-1-5-7) et quelles sont les conditions de cette protection.

Article 14 :

En vertu de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, cet article n'est pas réglementé.

Article 15 :

Il n'est pas prévu d'obligations particulières en matière de performances énergétiques, des normes nationales étant déjà en vigueur depuis 2012 et certains procédés pouvant constituer un surcoût important pour certains ménages, même si un retour sur investissement peut être prévu à long terme.

Article 16 :

Afin de faciliter un éventuel raccordement à la fibre optique de la commune, il est imposé que dans le cas de constructions nouvelles ou de création de voirie, soient mis en place des fourreaux en attente.

Les paragraphes suivants rappellent l'identification et la destination de chaque zone et secteur créés dans le cadre de ce PLU et explicitent les spécificités règlementaires divergeant des grands principes de réglementation venant d'être détaillés.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou prochainement en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de spécifier leur utilisation, on distinguera différentes zones U.

LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à vocation mixte correspondant à l'urbanisation ancienne, caractérisée par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

60

IDENTIFICATION

La zone UA correspond au centre-bourg ancien de Dolus-le-Sec, ainsi qu'à l'ensemble du hameau de Malicorne.

Le centre-bourg de Dolus-le-Sec, est caractérisé par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation. Ainsi, il est en général disposé en ordre continu à l'alignement de la voie, et avec une implantation préférentielle au sud de la façade principale des constructions à usage d'habitation. Lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture. Il est créé un secteur UA_c pour différencier ces ensembles bâtis.

Le hameau de Malicorne se caractérise également par la présence d'un bâti d'une grande qualité patrimoniale régi par des formes strictes d'implantation. Ainsi, le bâti ancien est généralement disposé avec son pignon à l'alignement de la voie principale et un retrait par rapport aux voies de dessertes secondaires, et avec une implantation préférentielle au sud de la façade principale des constructions à usage d'habitation. De plus, lorsque les façades des constructions ne forment pas un front bâti continu (implantation en discontinuité), la continuité minérale sur la rue est assurée par des murs de clôture. Il est créé un secteur UA_m pour différencier ces ensembles bâtis.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement pour une partie des zones urbaines. Ces espaces étant définis en assainissement non collectif dans le Zonage d'Assainissement, il est créé deux sous-secteurs UA_c et UA_m pour les identifier.

Le centre-bourg de Dolus-le-Sec, qui accueille un tissu urbain dense, recèle également des espaces de respiration (jardins), qu'il convient de préserver pour la qualité des paysages urbains qui en découle, et le maintien de l'identité rurale de la commune.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 1 du règlement).

Cette zone est concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa moyen à ponctuellement fort - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Les zones urbaines sont également concernées par un plan d'alignement (cf. servitudes d'utilité publique en annexes du présent dossier de PLU).

Cette zone est incluse très ponctuellement au niveau de Malicorne au sein du périmètre du site NATURA 2000 « Champeigne ».

DESTINATION

La zone UA, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le règlement de la zone UA s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (implantations, hauteur, formes architecturales) et la grande qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises. A cette fin, une distinction est effectuée entre le centre-bourg de Dolus, identifié en UAc, et le hameau de Malicorne, identifié par le secteur UAm, où des dispositions spécifiques sont définies en matière d'implantation des constructions principales et de hauteur pour respecter la trame bâtie existante au niveau de ces secteurs.

Pour les sous-secteurs UAca et UAma, le règlement s'attache à rappeler que les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Certains jardins font l'objet d'une identification au titre de l'article L. 123-1-5 III) 2° du Code de l'Urbanisme, afin de de les protéger tout en permettant un minimum d'évolution (extension, annexes...) aux propriétés bâties liées à ces jardins.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sols qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : industrie, exploitations agricoles, activités artisanales naissantes, entrepôts non liés à une activités autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravaning, carrières sont strictement interdits.

Article 4 :

Il est adapté pour que le PLU soit compatible avec le Zonage d'Assainissement. En effet, ce dernier indique qu'une partie du bourg ne sera jamais rattaché à l'assainissement collectif, tandis que certains secteurs sont indiqués comme devant être raccordés au réseau collectif d'assainissement, mais les extensions nécessaires n'ont pas encore été réalisées. Afin de ne pas se retrouver dans une situation défavorable à la qualité des eaux, il est alors précisé dans le règlement du PLU la nécessité de créer un assainissement autonome dans ces deux cas pour les constructions produisant des eaux usées. Dans où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, il est spécifié que l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Article 6 et 7 :

Comme indiqué dans les « Principes règlementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont règlementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains.

Ainsi en zone ancienne UAc du bourg de Dolus, les articles 6 et sont rédigés de manière à conserver le front bâti existant, en recherchant une implantation des constructions à l'alignement des voies et sur une limite séparative.

En zone UAm, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies, si le pétitionnaire ne souhaite pas ou ne peut pas implanter sa construction à l'alignement. Ce retrait est fixé à 2 m minimum car il permet le stationnement d'un véhicule au-devant de la construction. Il est faible, pour ne pas d'emblée faire reculer les constructions à 6 m, par exemple, car on sait que sur de petits terrains, le recul des constructions en façade sur rue, constitue autant d'espaces perdus, inutilisables et peu conviviaux.

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Il est précisé que toutes ces règles et exceptions s'appliquent sur tous les terrains, y compris ceux issus d'une procédure d'opération groupée ou de lotissement, également dans un souci de ne pas entraver la densification de l'espace.

62

Article 10

Les maisons de bourg présentes en centre ancien se distinguent par une hauteur plus importante que les constructions présentes dans le hameau de Malicorne et les écarts. Les hauteurs autorisées en zone UAc ont vocation à permettre la réalisation de constructions de mêmes hauteurs s'intégrant dans le paysage urbain. Les hauteurs autorisées en zone UAm correspondent plus à des hauteurs de bâtis ruraux.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Article 12

Au regard de la densité du bâti ancien et de la présence d'un front bâti rendant parfois difficile l'aménagement d'espaces stationnement, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logements.

LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à vocation mixte correspondant aux extensions urbaines, caractérisées par une forme urbaine moins figée que l'urbanisation ancienne.

IDENTIFICATION

La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg au cours de ces 50 dernières années environ. Cette zone peut accueillir ponctuellement des constructions plus anciennes, autrefois isolées, qui ont été eu à peu rattrapées par l'urbanisation récente.

Cette zone est à vocation mixte : cumul des fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements collectifs et d'activités, notamment viticoles, compatibles avec la proximité d'habitations.

Cette zone est dotée des équipements publics (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement...) nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement pour une partie des zones urbaines. Ces espaces étant définis en assainissement non collectif dans le Zonage d'Assainissement, il est créé un secteur UBa pour les identifier.

Une partie de la zone UB est limitrophe de la nouvelle station d'épuration, réalisée en 2014. Si la conception a cherché à minimiser les risques de nuisances pour les riverains dans le secteur de la Grosse Pierre, il apparaît cependant nécessaire d'éviter une urbanisation de second rang sur les parcelles 31, 89 et 90 qui contribuerait à rapprocher de nouveaux résidents de la STEP. A cette fin, un secteur UBj a été créé sur ces fonds de parcelles.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 1 du règlement).

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa moyen à ponctuellement fort - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

63

Les zones urbaines sont également concernés par un plan d'alignement (cf. plans des servitudes en annexes du présent dossier de PLU).

DESTINATION

La zone UB, destinée à associer fonction résidentielle et présence d'activités et équipements compatibles avec cet usage, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le règlement de la zone UB s'attache à permettre une densification de la trame bâtie existante et une certaine liberté architecturale tout en restant dans la volumétrie du bâti existant.

Pour le secteur UBj, des dispositions spécifiques sont définies pour permettre une évolution au site (garage, abris de jardin...) sans permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Pour le secteur UBa, les constructions requérant un dispositif d'assainissement doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée, mais en prenant des précautions par rapport à certaines activités ou occupations du sols qui pourraient s'avérer incompatibles avec la proximité immédiates d'habitations : industrie, exploitations agricoles, activités artisanales nuisantes, entrepôts non liés à une activités autorisée dans la zone, terrains de camping et de caravaning, carrières sont strictement interdits.

Afin de limiter l'exposition des populations aux nuisances potentiellement liées à la station d'épuration, seules les annexes aux habitations existantes dans un zonage contigu sont autorisées pour éviter la réalisation de nouvelles habitations sur les fonds de jardin.

Article 4 :

Il est adapté pour que le PLU soit compatible avec le Zonage d'Assainissement. En effet, ce dernier indique qu'une partie du bourg ne sera jamais rattaché à l'assainissement collectif, tandis que certains secteurs sont indiqués comme devant être raccordés au réseau collectif d'assainissement, mais les extensions nécessaires n'ont pas encore été réalisées. Afin de ne pas se retrouver dans une situation défavorable à la qualité des eaux, il est alors précisé dans le règlement du PLU la nécessité de créer un assainissement autonome dans ces deux cas pour les constructions produisant des eaux usées. Dans où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé mais qu'il est prévu dans le Zonage d'Assainissement, il est spécifié que l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Article 6 et 7 :

Comme indiqué dans les « Principes règlementaires pour l'ensemble des zones », les articles sont règlementés de manière à encourager la densité. La rédaction de ces articles s'inscrit également dans une volonté de préserver les paysages urbains.

Ainsi, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement des voies, si le pétitionnaire ne souhaite pas ou ne peut pas implanter sa construction à l'alignement. Ce retrait est fixé à 2 m minimum car il permet le stationnement d'un véhicule au-devant de la construction. Il est faible, pour ne pas d'emblée faire reculer les constructions à 6 m, par exemple, car on sait que sur de petits terrains, le recul des constructions en façade sur rue, constitue autant d'espaces perdus, inutilisables et peu conviviaux.

64

Pour l'article 7, le même raisonnement que pour l'article 6 conduit à imposer, soit l'implantation en limites séparatives, afin de favoriser la mitoyenneté, propice aux économies d'énergie, soit l'implantation avec un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Des exceptions à ces règles sont introduites pour indiquer que ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de réfection, transformation, extension ou surélévation des constructions existantes, ceci afin de ne pas entraver la valorisation d'un patrimoine ancien ou l'amélioration du confort d'une construction qui ne respecterait pas les règles édictées. Il en est de même pour les ouvrages et équipements dits « techniques », pour ne pas compromettre leur nécessité à l'amélioration technique de la commune, mais à la condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Il est précisé que toutes ces règles et exceptions s'appliquent sur tous les terrains, y compris ceux issus d'une procédure d'opération groupée ou de lotissement, également dans un souci de ne pas entraver la densification de l'espace.

Article 12

Les ménages possédant dans la majorité des cas deux voitures, il est imposé la réalisation de 2 places minimum de stationnement sur la parcelle, ceci afin d'éviter le stationnement anarchique au long de la voie publique, pouvant gêner le passage des piétons et entraînant des risques de sécurité routière. Il est rappelé que cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

LES ZONES À URBANISER**CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU**

Zone à vocation principale d'habitat, au sein de laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

IDENTIFICATION

La zone 1AU est une zone destinée à un aménagement d'ensemble, urbanisable à court terme pour une vocation dominante d'habitat, afin de répondre aux besoins de développement de la commune de Dolus-le-Sec. Cette zone comprend deux sites présentant chacun des spécificités d'aménagement : le secteur du jardin de l'Épinay, faisant l'objet d'un secteur 1AU1, et le site de la Penellerie faisant l'objet d'un secteur 1AU2.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 1 du règlement).

Cette zone est concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa fort - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

DESTINATION

Cette zone est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme en matière de logements.

65

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Pour chacun de ces sites, l'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente, de qualité (en terme d'insertion des constructions dans le site, notamment le traitement de la frange avec l'espace naturel environnant), et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues pour répondre à ces objectifs sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2

Il est rappelé à l'article 2 que pour être autorisées les constructions doivent respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de s'assurer de la concrétisation des grands principes d'aménagement voulus par la Municipalité. Ils sont rédigés de manière à favoriser et garantir la mixité des fonctions au sein de la zone urbanisée.

Article 4 :

Au vu de l'imperméabilisation du sol, il est imposé que les eaux pluviales soient gérées sur le site.

Articles 6 et 7 :

Afin de dessiner les nouvelles rues, de ne pas entraver la densité et d'inciter à une réflexion sur l'implantation des constructions sur la parcelle, l'alignement est autorisée. Toutefois, des constructions en retrait sont autorisées. Ce retrait est fixé à 2 m minimum car il permet le stationnement d'un véhicule au-devant de la construction. Il est faible, pour ne pas d'emblée faire reculer les constructions à 6 m, par exemple, car on sait que sur de petits terrains, le recul des constructions en façade sur rue, constitue autant d'espaces perdus, inutilisables et peu conviviaux.

Article 12 :

Les quartiers de l'Épinay et de la Pennellerie ayant pour destination première d'accueillir de nouveaux habitants possédant dans la majorité des cas deux voitures, il est imposé la réalisation de 2 places minimum de stationnement sur la parcelle, ceci afin d'éviter le stationnement anarchique au long de la voie publique, pouvant gêner le passage des piétons et entraînant des risques de sécurité routière. Il est rappelé que cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Article 13 :

Y sont règlementés les principes d'intégration paysagère et de préservation de végétation existante prévus aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

LA ZONE AGRICOLE**CARACTÈRE DE LA ZONE**

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein desquels seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

66

IDENTIFICATION

La zone A est constituée par les parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ac est créé pour identifier deux activités existantes dans l'espace agricole : le site d'une Cuma et le site d'une activité de transformation et de vente de bois de chauffage, afin de leur permettre une évolution sur leur site, ainsi qu'un site agricole disposant d'un projet de transformation en activité artisanale.

Un secteur Ae est créé pour identifier le site de la nouvelle station d'épuration.

Un secteur Ai est créé pour identifier l'espace de loisirs et de sports au nord du bourg (terrain de football...), ainsi que le futur espace vert qui sera créé sur le site de l'ancienne STEP.

Un secteur Ap est créé identifiant les abords du cours d'eau de Montant et ses prolongement végétalisés au sud de la RD 58 en raison de leur valorisation par l'agriculture et de leur intérêt écologique et paysager (étang, zone humide...).

Un secteur Af est créé destiné à permettre le développement d'un espace test agricole en appui sur les structures existantes.

Un secteur At est créé pour permettre le développement d'une activité touristique (animation pédagogique en lien avec les pratiques agricoles, accueil de groupe, équithérapie...) en appui sur les activités agricoles existantes sur le site et à proximité (centre équestre, projet d'espace test..).

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen à fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 1 du règlement).

Cette zone est concernée par le risque sismique (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa faible à fort - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Cette zone est également concernée par un plan d'alignement (cf. plans des servitudes en annexes du présent dossier de PLU).

Cette zone inclue la quasi-totalité du site NATURA 2000 « Champagne ».

DESTINATION

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Tous les secteurs créés ont pour finalité d'encadrer strictement les occupations et utilisations du sol autorisées, en permettant *a minima* une évolution limitée des constructions existantes.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

- Protéger les terres et les exploitations agricoles
- Permettre une diversification de l'activité agricole
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole
- Permettre l'évolution des activités et des bâtis non liés à l'activité agricole mais existants dans l'espace rural, dans des proportions compatibles avec la proximité de l'activité agricole

67

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification ainsi que l'évolution mesurée du bâti existant, agricole ou non, sont effectivement autorisées, mais sous conditions :

❖ **Dans le secteur Ac**

Ce secteur identifiant des activités isolées en milieu rural (bâtiment de CUMA, artisans...), les constructions et installations autorisées nécessaires aux activités existantes, sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 15% de la surface du terrain, afin d'éviter un trop grand développement de ses espaces de nature à compromettre l'activité agricole ou la tranquillité des riverains.

❖ **Dans le secteur Ap**

Ce secteur identifiant les espaces agricoles situés dans un contexte paysager ou écologique, aucune construction nouvelle n'y est autorisée, y compris agricole, à l'exception des installations agricoles d'une emprise au sol inférieure à 10 m². Cette disposition permettant par exemple l'installation d'un dispositif d'irrigation.

❖ **Dans le secteur Ae :**

Ce secteur ayant pour vocation de permettre l'évolution de la station d'épuration de Dolus-le-Sec, seules les constructions et installations liés ou nécessaires à des services publics, collectifs ou d'intérêt général sont donc autorisées dans cette zone.

❖ **Dans le secteur AI :**

Ce secteur ayant pour vocation de permettre l'évolution de l'aire de sport au nord du bourg, et de permettre la création d'un nouvel espace vert sur le site de l'ancienne station d'épuration du bourg, y sont donc autorisées les constructions, installations et aménagements légers à vocation de tourisme, de loisirs et de détente ne

remettant pas en cause le caractère naturel du secteur, ainsi que les structures qui leur seraient directement nécessaires.

❖ **Dans le secteur At :**

Ce secteur étant créé pour permettre le développement d'une activité touristique (animation pédagogique en lien avec les pratiques agricoles, accueil de groupe, équithérapie...) en appui sur les activités agricoles existantes sur le site et à proximité (centre équestre, projet d'espace test...), il y est autorisé les installations et constructions permettant ce type d'activités sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 15% de la surface du terrain, afin d'éviter un trop grand développement de ses espaces de nature à compromettre l'activité agricole.

En outre, ce secteur accueillant non seulement des exploitations agricoles en activités, mais également l'habitation principale de ces exploitants, il y est autorisé les mêmes éléments que dans le reste de la zone agricole afin de garantir une évolution de ces exploitations.

❖ **Dans le secteur Af :**

Ce secteur étant destiné à permettre le développement d'un espace test agricole en appui sur les structures existantes, il y est autorisé les installations et constructions permettant ce type d'activités sous réserve que l'emprise au sol n'excède pas 15% de la surface du terrain, afin d'éviter un trop grand développement de ses espaces de nature à compromettre l'activité agricole.

En outre, ce secteur accueillant non seulement des exploitations agricoles en activités, mais également l'habitation principale de ces exploitants, il y est autorisé les mêmes éléments que dans le reste de la zone agricole afin de garantir une évolution de ces exploitations.

❖ **Dans le reste de la zone A :**

La zone A reconnaît les terres de valeur agronomique, mais elle ne doit pas pour autant empêcher l'implantation d'un nouveau site d'exploitation. S'agissant d'espaces agricoles encore non construits, cette valeur agronomique est prise en compte par des autorisations restrictives. C'est pourquoi sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- la création d'un logement de l'exploitant est encadrée afin d'éviter le mitage de l'espace agricole par des constructions nouvelles. Le pétitionnaire doit ainsi justifier que sa présence sur place est directement nécessaire au fonctionnement de son exploitation. Une distance maximale d'éloignement de 100 m est imposée, afin d'être logique avec la première condition (si la construction est encore plus éloignée, cela signifie que la présence sur place de l'exploitant n'est pas indispensable...).
- la diversification de l'activité agricole est autorisée car elle peut constituer un revenu économique et s'insérer dans une continuité indispensable directe de l'activité agricole de production (local de transformation des produits, vente à la ferme...). L'interdire contredirait les principes de développement durable qui visent à limiter les émissions de gaz à effet de serre en incitant aux achats de produits locaux. Quant aux gîtes ruraux ou chambres d'hôtes, leur création favorise une conservation et mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel et répond à l'objectif de favoriser le développement du tourisme vert. Toutefois, afin de ne pas contribuer à un mitage de l'espace agricole par des constructions neuves et éviter d'éventuelles dérives (un gîte à vocation touristique se « transforme » en habitation permanente ou en location à un tiers à l'exploitation), cette diversification est très encadrée. Pour l'hébergement, la diversification ne peut s'effectuer que par changement de destination ou éventuellement extension du bâti existant.

Comme l'y autorise le Code de l'urbanisme, **les élus ont souhaité ne pas figer pour autant le bâti existant en zone agricole, mais non lié à l'exploitation agricole** (exemple écart occupé par des non agriculteurs. Il s'agit de pouvoir répondre à d'éventuels besoins d'agrandissement liés par exemple à la naissance d'un enfant ou au maintien à domicile

d'une personne âgée, à l'accueil d'un handicapé ou à la simple volonté d'amélioration du confort et de la qualité de vie des habitants). **Concernant la valorisation du patrimoine bâti, la commune comporte des granges pouvant par changement de destination accueillir de nouvelles familles sans recours à la construction neuve ou être transformées en hébergement touristique contribuant au développement du tourisme vert ou en activité de bureau ou d'artisanat pour un entrepreneur désirant travailler chez lui.** Il est donc possible de procéder à des évolutions mesurées et strictement encadrées afin de ne pas nuire à l'activité agricole voisine, à la qualité des paysages, aux caractéristiques du bâti traditionnel et enrayer le mitage de l'urbanisation. Ainsi seuls sont possibles :

- l'extension mesurée des habitations existantes, sous réserve de respecter les deux conditions suivantes :
 - o que l'augmentation d'emprise au sol soit inférieure à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
 - o et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- la construction d'annexes aux habitations (garage, abris de jardin...) et de piscines accolées ou non aux habitations sous réserve :
 - o d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m² dans le cas d'une piscine et de sa couverture et de 30 m² d'emprise au sol dans le cas des autres annexes ;
 - o d'être implantée à une distance maximale de 20 m de l'habitation ;
 - o de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - o Les abris non clos pour animaux, réalisés indépendamment de l'activité d'une exploitation agricole, d'être d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² ;
- le changement de destination à usage d'habitation, d'hébergement (gîte, chambre d'hôtes, salle de réception...), d'activité artisanale, commerciale ou de bureaux de bâtiments existants à la date d'approbation du présent document, sous réserve :
- que le bâtiment soit identifié au Règlement-Document graphique ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- pour les activités, qu'elles ne génèrent pas de nuisances ou insalubrités incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

69

Article 4 :

En milieu rural, il arrive que des puits privés soient utilisés à des fins domestiques. Le règlement précise alors les conditions de leur utilisation, afin d'éviter tout risque sanitaire.

Articles 6 et 7 :

Par rapport aux voies qui desservent le milieu rural, l'alignement n'est autorisé qu'à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière. Dans le cas contraire, un recul minimal de 10 mètres par rapport aux départementales et 5 mètres par rapport aux autres voies est demandé afin de tenir compte du volume imposant des constructions à usage agricole. Une distinction est faite entre les routes départementales et les autres voies afin de tenir compte des différences de trafic entre ces voies.

Article 9 :

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais de taille et de capacités limitées. Ainsi, lorsque l'emprise au sol des constructions n'est pas déjà réglementée à l'article 2, l'emprise au sol maximale des autres constructions est fixée à 15% de la superficie du terrain. Ce pourcentage apparaît déjà confortable au vu des grandes superficies des secteurs de la zone agricole.

Article 10 :

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais à condition de réglementer la hauteur des constructions. La hauteur maximale des constructions autres qu'agricole est portée à 6 m au sommet de l'acrotère et 9 m au faitage, ceci également pour des raisons d'intégration paysagère des constructions.

Article 11 :

Afin de tenir compte des faisabilités techniques et des coûts de réalisation des constructions à usage agricole, des mesures spécifiques sont introduites pour ce type de constructions pour les toitures qui peuvent de plus être de teinte ardoise, de la même teinte que le bardage utilisé en façade en conservant la teinte d'origine. Par ailleurs, les dispositions réglementaires générales pour les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles et forestières de par leur rôle technique qu'elles doivent jouer (protéger des animaux, par exemple) et de par les mètres linéaires qu'elles recouvrent (limiter le coût financier).

Afin de favoriser une meilleure intégration des volumineux bâtiments agricoles, il est précisé que les bardages métalliques devront présenter un aspect mat.

En cas d'extension, il est introduit que la même couleur de bardage ou d'enduit que le bâtiment existant pourra être utilisée afin d'éviter des bâtiments bigarrés inesthétiques.

Article 13 :

Afin de garantir la bonne intégration paysagère des constructions à usage agricole, souvent volumineuses, il est imposé que tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...), l'insertion de la nouvelle construction dans le site pouvant également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

70

LA ZONE NATURELLE**CARACTÈRE DE LA ZONE**

Zone correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

IDENTIFICATION

La zone N correspond à la partie sud du territoire communal, ainsi qu'aux abords du ruisseau de courant. Elle intègre également au niveau du bourg, les espaces non bâtis arboré et prairiaux à l'ouest du bourg contribuant à l'animation des paysages urbains et à la mise en valeur du château de l'Epinais.

Cette zone est concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (aléa moyen à fort – cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation). Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol (cf. annexe 1 du règlement).

Le risque sismique est également à prendre en compte (zone de sismicité 2). Les constructions concernées par les règles de construction parasismique nationales s'appliquant depuis le 1er mai 2011 devront s'y soumettre.

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'inondation par remontée de nappes (aléa moyen à très élevé - cf. cartographie figurant au Rapport de Présentation).

Cette zone est inclus partiellement le site NATURA 2000 « Champeigne » au niveau de l'étang de la grange Neuve, à l'ouest du bourg.

DESTINATION

Dans un souci de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article N2).

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Au-delà de l'encadrement très strict des occupations et utilisations des sols soumises à conditions, le règlement de la zone N et surtout des différents secteurs créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES

Articles 1 et 2 :

Pour des motifs évidents de protection des milieux naturels les occupations et utilisations du sol sont limitées au strict nécessaire en fonction de l'occupation actuelle des lieux. Ainsi, s'agissant des milieux naturels les plus remarquables et sensibles de la commune en termes de biodiversité et de paysages, une protection stricte est imposée dans la zone. Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne remettant pas en cause les enjeux agricoles ou forestiers et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (sentiers de randonnées, transformateurs, pompe d'irrigation...) ainsi que les exploitations forestières. Comme pour la zone agricole A, pour les mêmes raisons et avec les mêmes précautions, l'évolution modérée des habitations existantes y est autorisée et strictement encadrée.

71

Article 4 :

En milieu rural, il arrive que des puits privés soient utilisés à des fins domestiques. Le règlement précise alors les conditions de leur utilisation, afin d'éviter tout risque sanitaire.

Articles 6 et 7 :

Par rapport aux voies qui desservent le milieu rural, l'alignement n'est autorisé qu'à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière. Dans le cas contraire, un recul minimal de 2 mètres par rapport aux autres voies est demandé et 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 9 :

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais de taille et de capacités limitées. L'ensemble des emprises au sol des constructions autorisées étant déjà réglementée à l'article 2, l'article 9 n'est pas réglementé.

Article 10 :

Le Code de l'urbanisme permet de déterminer des secteurs d'accueil de constructions nouvelles, mais à condition de réglementer la hauteur des constructions. La hauteur maximale des constructions (hors celles à usage forestier) est portée à 6 m au sommet de l'acrotère et 9 m au faitage, ceci également pour des raisons d'intégration paysagère des constructions.

Article 13 :

Afin de garantir la bonne intégration paysagère des constructions, il est imposé que tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...),

l'insertion de la nouvelle construction dans le site pouvant également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

PARTIE 2

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES À L'UTILISATION DES SOLS APPORTÉES PAR LE RÈGLEMENT

LES CHOIX EFFECTUÉS EN MATIÈRE DE ZONAGE
LES SPÉCIFICITÉS RÉGLEMENTAIRES ET LA NOMENCLATURE DES ZONES

TABLEAU DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES CRÉÉES DANS LE PLU

	Nom des zones	Superficie totale
	UAc 6,73 ha UAca 1,03 ha UAm 1,25 ha UAma 3,21 ha UB 5,80 ha UBa 6,76 ha UBj 0,52 ha	Zones urbaines 25,29 ha
74	1AU1 0,53 ha 1AU2 1,02 ha	Zones à urbaniser 1,56 ha
	A 2429,30 ha Ac 2,21 ha Ae 0,35 ha Af 1,62 ha Al 3,63 ha Ap 69,57 ha At 3,53 ha	Zones agricoles 2510,2 ha
	N 213,79 ha	Zones naturelles 213,79 ha
	Superficie totale de la commune	2750,84 ha

PARTIE 3

LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

GÉNÉRALITÉS

LES ZONES URBAINES

LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX PROTÉGÉS

GÉNÉRALITÉS

Les éléments révisés par rapport à la carte communale correspondent essentiellement à la différence de constitution de ces documents d'urbanisme.

Ainsi, la carte communale délimite « *les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.* »³ Contrairement au PLU, la carte communale ne comporte pas de règlement : seul le règlement national d'urbanisme s'applique.

En conséquence, la différence majeure entre ces deux documents tient à la définition de zones à urbaniser et de agricoles et naturelles, accompagnées d'un règlement spécifique ; distinctions nécessaires à la mise en œuvre du projet communal, intégrant les attentes nombreuses de l'Etat, notamment les objectifs de réduction de la consommation d'espaces, et de maîtrise de l'étalement urbain. Des distinctions ont également été instaurées au sein des zones urbaines pour favoriser la préservation des caractéristiques du tissu ancien et prendre en compte l'assainissement.

LES ZONES URBAINES

Concernant les zones urbaines, le projet de PLU a remis en cause le caractère constructible du secteur de la Roche Mabileau. Cet écart, qui comprenait à l'époque une exploitation agricole et deux implantations anciennes, avait été classé en zone urbaine U. Cette reconnaissance en zone urbaine a contribué à un développement linéaire déconnecté du bourg (situé à 1km), reliant les écarts d'urbanisation ancienne. Cette urbanisation récente n'est pas sans conséquences sur les paysages (implantation sur un point haut), la sécurité routière (multiplication des accès) et les réseaux. En outre, l'urbanisation récente n'a pas contribué à créer un véritable hameau (absence d'espaces publics (places, placettes, voies secondaires, densité des constructions faibles...)). **Il s'agit essentiellement d'une juxtaposition d'écarts anciens et récents. La municipalité a désiré rompre avec ce développement urbain linéaire, déconnecté du bourg,** dans un souci de limiter la consommation de terres agricoles, les incidences sur les paysages, les risques en matière de sécurité routière, mais également les coûts pour la collectivité.

Malicorne est un espace urbanisé, conséquent, classé en zone urbaine U dans la carte communale, qui présente toutes les caractéristiques d'un hameau. Au regard de ces caractéristiques urbaines et de sa desserte par les réseaux et de la possibilité de combler quelques dents creuses encore présentes, la municipalité a souhaité confirmé le caractère constructible de cet hameau dans les limites de l'enveloppe urbaine existante. **La délimitation de la zone urbaine reste inchangée entre la carte communale et le projet de PLU.**

La zone urbaine du bourg définie dans le projet de PLU vient épouser celle définie dans la carte communale. Elle diffère cependant en quelques points :

- La zone a été étendue au nord pour intégrer l'intégralité de la parcelle 139 reconnaissant ainsi le caractère de jardin de cet espace, qui ne présente plus ni caractère agricole, ni intérêt écologique particulier. Cette extension vient ainsi intégrer une annexe à l'habitation présente au nord de la parcelle et n'étant pas encore représentée sur le cadastre.
- La limite de la zone urbaine au niveau de la Gaillarderie est venue épouser la limite des jardins appartenant aux maisons d'habitations réalisées, au détriment ponctuellement de la zone non U de la carte communale.
- La zone urbaine a été étendue ponctuellement en entrée est du bourg, sur la parcelle 72, afin de venir épouser les limites du jardin appartenant à la maison d'habitation parcelle 64. Ce fond de jardin ne présente en effet plus ni caractère agricole, ni intérêt écologique particulier.

³ Article L.124-2 du Code de l'urbanisme

- Le cimetière attenant au bourg a été inclus à la zone urbaine.
- La zone urbaine a été étendue à l'extrémité sud-est de la parcelle 612, entre la RD21 et la rue des Platanes. Ce secteur en friche pourrait accueillir un nouveau logement.

Superficie de la zone urbaine	Projet de PLU (UAm, UAm, UAc, UAca)	Carte communale (U)	Différence
		25,9 ha	26,8 ha
Superficie des zones à urbaniser	Projet de PLU (1AU1 et 1AU2)	Carte communale	Différence
		1,56 ha	N'existe pas

LES ÉLÉMENTS VÉGÉTAUX PROTÉGÉS

Certaines haies ou alignements d'arbres faisaient l'objet d'une protection au titre des installations et travaux divers dans la carte communale, en application de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme : la haie bordant la partie Ouest de la rue de la Promenade, la haie marquant l'entrée nord de Malicorne en provenance de Saint-Bauld, ainsi que les alignements d'arbres marquant les entrées du bourg depuis la voie communale n°1 ou la RD 21.

Ce principe de protection des haies et alignements d'arbres marquant pour les paysages a été repris dans le projet de PLU par une identification au titre du L.123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme. Les différences suivantes ont été apportées au projet de PLU par rapport à la carte communale :

- Les emprises des haies et alignement d'arbres marquant les entrées du bourg, ainsi que celle de la haie rue de la Promenade, ont été diminuées afin de correspondre au linéaire actuellement visible au long de la voie communale n°1, de la route de la rue de la Promade et de la RD 21.
- La protection de la haie de Malicorne n'a pas été maintenue : en effet, les élus ont pris depuis 2005 une décision en conseil municipal pour autoriser la création d'un accès afin de permettre l'aménagement des parcelles 664 et 663. La municipalité n'a donc pas souhaité protéger outre mesure le linéaire restant.
- Des haies ont également été protégées au sein de l'espace rural en raison de leur intérêt paysager et écologique.

Afin de permettre des interventions sanitaires, si cela s'avérait nécessaire, mais également des interventions très ponctuelles (passage de réseau, création d'accès...) ne remettant pas en cause la majorité du linéaire de haie ou de l'alignement, le règlement permet l'abattage d'arbres sous conditions.

PARTIE 4 :

COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF,
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LE RAPPEL DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT FIXÉS

- Accroître la population d'une trentaine de nouveaux habitants en 10 ans, ce qui nécessite un rythme de construction de 35 logements en 10 ans

BILAN DES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT À L'ISSU DE L'ÉLABORATION DU PLU

- Potentiel urbanisable en dents creuses dans le bourg et le hameau de Malicorne (densification du tissu urbain existant) : 9 logements en tenant compte du potentiel de rétention foncière et des coups partis (certificats d'urbanisme opérationnels déposés, permis de construire, dépôt envisagé à très court terme en 2015...). Voir les cartes de localisation du potentiel, pages 23 et 24.
- Potentiel urbanisable à long terme sous forme organisée en extension urbaine sur le site de l'Epinay et le site de la Pennellerie : 21 logements sur 1,02 hectare environ, soit une densité moyenne de 15 logements à l'hectare sur la Pennellerie et 6 logements à l'hectare sur les 0,5 hectares du site de l'Epinay, soit une moyenne de 12 logements à l'hectare
- Potentiel de logements issus du changement de destination en tenant compte de la rétention et des difficultés d'aménagement des bâtiments existants : 5 logements.
- Retrait du caractère constructible de l'écart de la Roche Mabileau afin d'éviter la continuité d'un développement urbain linéaire dans l'espace rural, déconnecté du bourg et qui est source d'insécurité routière (multiplication des accès).

80

Soit un potentiel de 35 logements permettant de répondre aux besoins

Le projet de PLU s'inscrit donc dans une recherche de modération de la consommation foncière, en cherchant à tirer parti des bâtiments déjà existants pour limiter le recours à la construction neuve (changement de destination) et en identifiant la potentiel encore disponible au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et de Malicorne.

Le faible potentiel de densification au sein du bourg et le faible potentiel effectif de réalisation de logements par changement de destination a nécessité le recours à des extensions urbaines pour répondre aux seuls besoins non pourvus au sein de l'enveloppe d'urbanisation du bourg et de Malicorne. Afin de s'inscrire une consommation modérée d'espaces, la densité recherchée sur ces sites d'extension s'avère plus importante que celle observée dans les décennies précédentes sur la commune avec avec une densité supérieure à 12 logements à l'hectare sur les sites d'extension de l'Epinay et de la Pennellerie. Ainsi, la densité nette de construction était de 6,4 logements à l'hectare entre 1990 et 2009 toutes constructions confondues (parcelles en diffus, parcelles en lotissement) ; cette densité s'étant accrue depuis 2005 avec une moyenne de 8 logements à l'hectare sur la période 2005-2009 en raison de la réalisation d'un lotissement rue de la Promenade.

Le projet de développement élaboré dans le cadre de ce PLU diminue donc le rythme de consommation foncière observé sur la commune, en tirant profit du patrimoine existant et en recherchant une optimisation du foncier utilisé.

PARTIE 4

COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

**LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF,
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET LA DÉFENSE INCENDIE**

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LA CAPACITÉ DE LA STATION D'ÉPURATION ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Parallèlement au PLU, le zonage d'assainissement des eaux usées est en cours de révision par le bureau d'études Veillaux Environnement, mais les réflexions ont été intégrées au projet de PLU.

L'évolution démographique envisagée à l'échelle du PLU engendrera une augmentation du flux de pollution à traiter à la station d'épuration estimée à environ 30 équivalents-habitants (EH), sachant que les apports journaliers en 2013 étaient de 125 EH en 2013 pour la station de capacité 100 EH, et de 54 EH pour celle présentant une capacité de 65 EH, soit 179 EH au total reçus par les deux stations. La nouvelle station, réalisée en 2014, ayant une capacité nominale de 400 EH, l'ouvrage n'aura aucune difficulté à traiter la charge supplémentaire à l'issue du raccordement des deux sites d'urbanisation de la Pennellerie et de l'Epinay (potentiel total de 21 logements).

Si de nouvelles constructions devaient voir le jour dans les secteurs non raccordés à la station d'épuration, ces constructions s'inscrivent dans des secteurs où les sols peuvent accueillir une installation autonome selon le zonage d'assainissement. De plus, ces constructions devront présenter un assainissement autonome suffisant pour traiter les effluents des habitations concernées.

Toute urbanisation au niveau du hameau de Malicorne devra soit être raccordé à la station d'épuration existante (charge maximale en entrée de 8 EH en 2013 avec un débit entrant moyen de 1 m³/j pour une capacité nominale de 40 EH et un débit de référence de 6 m³/j), soit présenté un assainissement autonome suffisant pour traiter les effluents des habitations concernées.

La commune ne fait état d'aucun dysfonctionnement majeur du réseau d'eaux pluviales et le choix des sites d'extension urbaine a pris en compte les circulations d'eaux pluviales existantes sur la commune. La mise en place de bassins de rétention ou le recours à d'autres dispositifs de régulation des eaux pluviales dans les zones est obligatoire pour toutes les opérations de taille au moins égale à 1 hectare, seuil à partir duquel ce type d'aménagement est imposé (application des articles R214-1 et suivants du Code de l'Environnement (Loi sur l'Eau codifiée)). Ces ouvrages auront pour avantage d'écarter les débits de pointe ruisselés et de permettre le traitement (par décantation) des eaux de ruissellement. Le secteur de la Pennellerie est concerné par cette disposition.

De façon plus générale, la protection des milieux naturels, et notamment des boisements et des abords du ruisseau, constitue une mesure forte favorable à la protection du réseau hydrographique.

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Depuis le 1er janvier 2012, la compétence en eau potable a été transférée à la Communauté de Communes Loches Développement. Le service public d'eau potable est exploité en régie et il dessert 20198 habitants (12096 abonnés) pour 21 communes (au 31/12/2013), soit 1,67 habitants par abonné. En 2013, 301 abonnés étaient enregistrés sur la commune de Dolus-le-Sec. En 2013, 1 552 321 m³ ont été prélevés et 953 714 m³ ont été consommés.

La consommation moyenne par abonné (domestique + non domestique) est de 128 m³/abonné au 31/12/2013.

Concernant la quantité d'eau potable consommée, à l'issue du PLU, se sont à termes de l'ordre de 35 habitations supplémentaires (constructions neuves et changement de destination), soit **une consommation annuelle supplémentaire de 4480 m³ par an ; ce qui représente 0,28 % des prélèvements faits en 2013**. Le développement prévu au travers du PLU n'aura donc qu'une influence relativement faible sur les besoins en eau potable.

LA DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie est assurée sur la commune de Dolus-le-Sec par quatorze poteaux incendies, dont quatre situés dans le bourg, un à la Roche Mabileau et un à Tressort. Le rapport de relevé, réalisé par l'entreprise SAUR en 2010, montrent que plusieurs des hydrants de l'espace rural n'atteignent pas un débit de 60 m³/h sous un 1 bar de pression.

Cependant, au niveau des zones urbaines du bourg (4 hydrants), seul l'hydrant du lotissement récent de l'Epinay, face à la rue de la Grosse Pierre, présente un débit inférieur à 60 m³/h sous un 1 bar de pression avec 45 m³/h sous un 1 bar de pression lors du contrôle de 2010.

De plus, le développement urbain futur de la commune (l'Epinay et la Pennellerie) se réalise à proximité des deux hydrants du bourg répondant aux attentes pour assurer la défense incendie (60 m³/h sous 1bar de pression résiduelle), ce qui permettra d'assurer la défense incendie des futurs résidents.

Afin d'améliorer la défense incendie du hameau de Malicorne, l'installation d'un poteau incendie a été installé en 2014: Avec un débit de 32 m³/h sous 1 bar de pression, ce poteau présente un débit en dessous des normes requises, mais dans le seuil de tolérance du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) pour les constructions dans l'espace rural (sous conditions particulières définies par le SDIS).

PARTIE 4

COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC L'OBJECTIF DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE, LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET LES DOCUMENTS OU LA RÉGLEMENTATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF,
LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

LA COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES DOCUMENTS ET LÉGISLATION DE PORTÉE SUPÉRIEURE

Le SDAGE pose 15 orientations fondamentales et dispositions dont toutes ne peuvent être traduites directement dans le PLU, ce document d'urbanisme ayant ses limites réglementaires. Mais dans tous les cas, le projet de développement des élus s'efforce de ne pas entraver la mise en œuvre du SDAGE :

- 1- Repenser les aménagements de cours d'eau : les dispositions réglementaires du règlement du PLU n'entrave pas l'entretien régulier des cours d'eau, les opérations de restauration et d'entretien régulier étant essentielles au maintien de la qualité physique et fonctionnelle des rivières.
- 2- Réduire la pollution par les nitrates : le PLU ne peut certes intervenir sur la nature des activités agricoles qui valorisent le territoire, mais le règlement n'entrave tout du moins pas les obligations d'implanter des cultures intermédiaires pièges à nitrates, ni d'implanter des dispositifs végétalisés pérennes (haies, bandes enherbées, ripisylves).
- 3- Réduire la pollution organique : en concentrant la majorité de son développement à hauteur du bourg, raccordé en grande partie au réseau collectif d'assainissement (notamment les secteurs à urbaniser de l'Epinay et de la Pennellerie qui devront être raccordés), et à une station d'épuration neuve présentant des rejets répondant aux normes de qualité requises et régulièrement contrôlée, l'eutrophisation des cours d'eau semble en mesure d'être évitée.
- 4- Maîtriser la pollution par les pesticides : cet enjeu passe majoritairement par des actions hors PLU en direction des agriculteurs et de leurs pratiques agricoles, mais aussi des particuliers et des collectivités qui usent de ces produits nocifs à l'environnement. Mais en ce qui concerne le PLU, le règlement ne s'oppose pas à la mise en place de haies, à la végétalisation des fossés...
- 5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses : la commune n'est à priori pas concernée par des activités rejetant des matières dangereuses.
- 6- Protéger la santé en protégeant l'environnement : les mesures prises pour limiter les incidences du PLU sur la ressource en eau contribue également à préserver la santé humaine.
- 7- Maîtriser les prélèvements d'eau : la commune figure dans la zone 9 de la mesure 7C5 du SDAGE pour laquelle un potentiel d'augmentation des prélèvements est autorisé dans la nappe du Cénomaniens, et ce, dans la limite de 20 % du volume actuel des prélèvements. Dans l'ensemble de la zone, il est recommandé par le Schéma d'Alimentation en Eau Potable du département de l'Indre-et-Loire de stabiliser les prélèvements. En l'occurrence, la compétence en eau potable a été transférée à la Communauté de Communes Loches Développement, qui dispose d'une diversité de ressources. Mais, il est à noter qu'avec une consommation annuelle supplémentaire de 4480 m³ par an ; ce qui représente 0,28 % des prélèvements faits en 2013, le développement prévu au travers du PLU n'aura donc qu'une influence relativement faible sur les besoins en eau potable. En outre, l'alimentation en eau potable de la commune est assurée essentiellement par le forage de Reignac qui puise dans le Turonien.
- 8- Préserver les zones humides et la biodiversité : le PLU répond favorablement au point 8A-1 du SDAGE qui concerne spécifiquement les documents d'urbanisme, dans la mesure où toutes les zones humides inventoriées au niveau départemental, ainsi que les abords du ruisseau, sont protégées strictement de toute urbanisation par un classement en zone naturelle. Il est toutefois à noter qu'il n'a pas été réalisé d'inventaire communal plus fin. Cependant, la nature des sols à dominante calcaire qui couvre la quasi-totalité de la commune laisse à penser que le territoire n'est pas propice à la formation de zone humide des abords du ruisseau.

- 9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs : les actions à mener en faveur de la continuité écologique des cours d'eau ne sont pas du ressort du PLU (levée des obstacles au libre-écoulement des eaux et des sédiments, à la dynamique fluviale, à la libre-circulation des espèces aquatiques et au passage et à la sécurité des embarcations légères).
- 10- Préserver le littoral : la commune n'est pas concernée par cet enjeu.
- 11- Préserver les têtes de bassin versant : la commune n'est pas concernée par cette localisation et le SDAGE précise que des mesures spécifiques seront édictées par un SAGE, document encore non applicable pour le PLU.
- 12- Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau : le SDAGE affiche comme objectif d'arrêter l'extension de l'urbanisation des zones inondables. Le développement urbain projeté s'établi à l'écart des secteurs potentiellement inondables par un cours d'eau.
- 13- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.
- 14- Mettre en place des outils réglementaires et financiers : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.
- 15- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges : les actions prodiguées par le SDAGE ne sont pas du ressort du PLU.

86

Le PLU de Dolus-le-Sec s'avère donc compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Plan Local de l'Habitat, approuvé le 30 juin 2005, était valable pour la période 2006-2011. Sa révision n'a pas été engagée, aucune obligation ne s'applique au PLU. On peut néanmoins noter que le projet de développement de la commune de Dolus s'inscrit dans la continuité du développement envisagé dans le précédent PLU.

En effet, le PLH ne donnait aucune indication chiffrée par commune. Entre 2005 et 2011, le PLH envisageait un gain de 108 habitants sur l'ensemble des communes de moins de 1000 habitants, du secteur « nord ». Au regard du poids démographique de Dolus-le-Sec à l'époque, un gain de 28 habitants pouvait être attendu sur la commune, soit une croissance annuelle moyenne de 0,94 % par an, et donc la construction de 1,8 logements par an.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DU LOCHOIS

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Loches Développement, approuvé le 14 octobre 2004, couvre la communauté de commune du même nom. Par délibération du 14 octobre 2014, le Conseil communautaire a maintenu le SCoT en vigueur, ses dispositions sont donc applicables aux PLU communaux. La commune de Dolus-le-Sec est une commune du nord. Ces communes bénéficient des retombées du développement de l'agglomération tourangelle, induisant une pression de la demande en logement, et possèdent des capacités de développement et d'accueil d'activités et de population nouvelle.

Les orientations du SCoT sont les suivantes :

- les orientations spatiales
 - ❖ conforter le rôle structurant de Loches et constituer une agglomération cohérente et attractive présentant une offre d'habitat et de services diversifiée et équilibrée
 - ❖ accompagner et maîtriser la dynamique démographique et résidentielle du secteur nord en orientant le développement sur les bourgs les mieux équipés

- ❖ valoriser le patrimoine bâti des bourgs et villages et prévoir des espaces de développement à l'échelle des capacités d'accueil des communes du sud
- ❖ développer des espaces d'activités attractifs permettant de maintenir une répartition équilibrée des emplois et de la population
- ❖ impliquer l'ensemble du territoire dans le développement et l'animation touristique en confortant le rôle central de loches
- ❖ mener une politique globale de restauration et de valorisation urbaine et touristique des vallées
- ❖ préserver les grands massifs forestiers et améliorer leur valorisation touristique et de loisirs
- ❖ préserver la vocation et l'espace agricole du territoire
- ❖ assurer une bonne irrigation du territoire par un réseau de voies départementales de bonne qualité, le renforcement de grands axes de communication connectés au réseau autoroutier
- ❖ réactiver la desserte ferroviaire passager loches-tours pour soutenir la dynamique démographique et économique du territoire dans une perspective de développement durable
- protéger les espaces et sites naturels et urbains
- assurer la reconquête et la mise en valeur du site urbain de loches
 - ❖ préserver les sites diffus monuments et abords
 - ❖ protéger et restaurer les équilibres des vallées principales et secondaires
 - ❖ protéger les espaces forestiers (publics ou privés et préserver leur diversité
 - ❖ préserver les milieux naturels sensibles
- les grands équilibres entre les espaces urbains et les espaces naturels
- ajuster l'offre d'habitat aux perspectives de développement de chaque secteur
- répondre aux besoins de déplacements
- consolider les pôles d'équipements et de services
- mettre en place un dispositif d'accueil d'activités
- préserver et mettre en valeur les sites à vocation touristique et de loisirs
- préserver les grandes valeurs patrimoniales, paysagères et environnementales
- prendre en compte les risques naturels et technologiques et préserver les ressources naturelles

87

Plus spécifiquement, le SCoT identifie le bourg de Dolus-le-Sec comme **un pôle de proximité à préserver**, en raison des quelques commerces et services qui s'y trouvaient en 2004, au même titre que Chanceaux -près-Loches. Ce bourg est également un « village à développer dans la continuité », s'inscrivant dans l'objectif de répondre de manière maîtrisée à la pression de l'urbanisation au nord, en l'orientant sur les principaux bourgs équipés. À cette fin, **les extensions doivent être maîtrisées, prendre en compte les caractères architecturaux des villages et mettre en œuvre une politique de qualité architecturale.**

L'espace boisé qui s'étend sur Chanceaux-près-Loches, Chambourg-sur-Indre, et nord la commune de Dolus-le-Sec au sud, est identifié comme **un massif forestier à préserver, et dont la valorisation touristique et de loisirs est à développer.**

Voir le tome 1 du rapport de présentation pour une carte extraite du SCoT traduisant ces attentes

Le PLU de Dolus-le-Sec est compatible avec le SCoT du Lochois :

- Il est affiché dans le projet de PLU un développement démographique et urbain modérée, dans le prolongement immédiat du bourg de Dolus-le-Sec, à proximité des équipements, du commerces et des services.
- Le PLU veille à une urbanisation modérée en recherchant une densification des extensions et en favorisant une réappropriation des bâtis existants (changement de destination).
- Le règlement veille à préserver les caractères architecturaux du village et à favoriser une architecture de qualité en veillant à l'intégration des constructions (implantations des bâtiments en centre ancien, aspect extérieur...), en préservant les bâtis de caractère (puits, grange lochoise, éléments de façade...), tout en permettant une ouverture à une architecture plus contemporaine.

- Le massif forestier au sud de la commune est préserver de toute urbanisation par un classement en zone naturelle, et le règlement de PLU ne fait pas obstacle à sa valorisation touristique et de loisirs.

LA PRISE EN COMPTE DE LA CHARTE DE PAYS DE LA TOURAINE – CÔTÉ SUD

Le syndicat mixte de la Touraine – Côté Sud a élaboré une charte de développement et d'environnement pour la période 2005 -2015. Les objectifs suivants ont été définis :

- Renforcer les trois grands pôles économiques existants (Loches, Descartes, Tauxigny) : si le projet de PLU de Dolus-le-Sec n'a pas d'influence direct sur les moyens permettant d'atteindre cet objectif (amélioration des espaces publics sur ces pôles, améliorations des prestations offertes aux entreprises...), les dispositions réglementaires du règlement du PLU n'entrave pas la mise e œuvre de ces moyens.
- Développer le tissu des TPE/ PME (industriel, artisanal, commercial et de services) : les dispositions réglementaires du règlement du PLU veillent à permettre le maintien et le développement des activités existantes sur la commune.
- Conforter les activités en renforçant l'économie domestique : les dispositions règlementaires du règlement du PLU veillent à permettre le maintien et le développement des activités existantes sur la commune.
- Soutenir la mutation de l'agriculture vers une activité durable et structurante : le projet de PLU veille à maintenir des espaces agricoles cohérents, afin de favoriser le maintien de l'activité agricole. En outre, les dispositions réglementaires du PLU en zone agricole veillent notamment à favoriser la diversification de l'activité agricole ou son développement (vente à la ferme, gîtes...).
- Anticiper les besoins de formation et de qualification : cette action n'est pas du ressort du PLU.
- Encourager la création d'emplois adaptés à la population active: cette action n'est pas directement du ressort du PLU, néanmoins les dispositions règlementaires du règlement du PLU veillent à permettre le maintien et le développement des activités existantes sur la commune.
- Veiller au respect de l'environnement : le développement urbain envisagé sur le PLU a été envisagé dans une perspective de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles, en en répondant qu'aux besoins non pourvus au sein des espaces déjà urbanisés. Les entités naturelles les plus importantes ont été identifiées en zone naturelle ou en secteur agricole protégé (boisement sud, abord du ruisseau, étang...). Le développement envisagé sur la commune est compatible avec la ressource en eau et les capacités de la station d'épuration, ce qui permet de maîtriser et limiter les incidences sur la ressource en eau et l'Environnement.
- Développer une offre de logements adaptés à la reconquête du territoire : à travers les objectifs de densification affichés sur les sites à urbaniser, le PLU favorise une diversification de la taille des parcelles et des logements afin de répondre à des demandes variées en logements.
- Favoriser l'innovation : cette action n'est pas du ressort du PLU.
- Organiser et développer une politique touristique structurée autour de la promotion, de l'accueil et de la commercialisation
- Valoriser et enrichir l'offre culturelle: cette action n'est pas du ressort du PLU
- Renforcer la cohésion sociale : cette action n'est pas directement du ressort du PLU, cependant, en favorisant une offre en logements diversifiée à proximité des équipements communaux et en envisageant la création d'un nouveau espace vert, le projet de PLU contribue à améliorer la qualité de vie, créer des lieux d'échanges et favoriser le maintien d'une vie locale animée.
- Développer les services aux personnes adaptés à chaque étape de la vie: cette action n'est pas du ressort du PLU

- Maintenir un équilibre sociologique et économique : le projet de PLU veille à la fois à assurer un développement démographique, mais également à renforcer et maintenir l'activité économique locale (agriculture, artisanat...) par des dispositions réglementaires adaptées et un rythme de développement modéré.
- Conduire tout projet de développement du territoire en concertation et avec les partenaires publics et privés : cette action n'est pas du ressort du PLU, cependant il est à noter que l'élaboration du projet de PLU s'est fait en concertation avec la population et les acteurs économiques locaux (agriculteurs, artisans...) par le biais de réunion publique, d'ateliers d'échange spécifique et d'exposition en mairie.
- Encourager la solidarité entre communes et communautés de communes en vue d'un développement accéléré du territoire : cette action n'est pas du ressort du PLU

LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHÉMAS

Le projet de PLU de Dolus-le-Sec a pris en compte les objectifs et orientations territoriales contenus dans les documents suivant :

- **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** : le projet de PLU identifie en zone naturelle le boisement présent au sud de la commune le préservant ainsi de toute urbanisation. Ce boisement est identifié au sein d'une zone de corridors diffus s'étendant de la Chappelle-Blanche-Saint-Martin à Chambourg-sur-Indre. Quelques haies situées au long du ruisseau de Montant sont également protégées (haies incluses dans le secteur de bocage et structures ligneuses linéaires de fonctionnalité faibles identifiées par le SRCE). La volonté de recentrer l'urbanisation sur le bourg et Malicorne et de n'envisager des extensions urbaines qu'au niveau du bourg, contribue à limiter la fragmentation des espaces agricoles et naturelles et permet le maintien d'entités agricoles et naturelles cohérentes. La présence d'une site NATURA 2000 sur la commune été prise en compte par la réalisation d'une étude des incidences du PLU sur ce site.
- **Schéma Région du Climat, de l'Air, de l'Energie du Centre (SRCAE)** ;
- **Schéma Régional Eolien et Schéma Départemental Eolien** ;
- **Schéma Départemental d'alimentation en eau potable** : il est recommandé par le Schéma d'Alimentation en Eau Potable du département de l'Indre-et-Loire de stabiliser les prélèvements. En l'occurrence, la compétence en eau potable a été transférée à la Communauté de Communes Loches Développement, qui dispose d'une diversité de ressources. Mais, il est à noter qu'avec une consommation annuelle supplémentaire de 4480 m³ par an ; ce qui représente 0,28 % des prélèvements faits en 2013, le développement prévu au travers du PLU n'aura donc qu'une influence relativement faible sur les besoins en eau potable
- **Plan Départemental d'Elimination des Déchets** ;
- **Plan Départemental d'Elimination des Déchets du BTP** ;
- **Plan Départemental d'Aide au Logements des Personnes Défavorisée (PDALPD)** ;
- **Schéma Départemental d'Equipement commercial** ;
- **Schéma Départemental des transports et de l'accessibilité** ;
- **Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage** ;
- **Schéma Départemental des Carrières** ;
- **Document de Gestion de l'Espace Agricole et forestier** ;
- **Dossier Départemental des risques majeurs** ;
- **Schéma Départemental d'Aménagement Numérique du territoire.**

PARTIE 5 :
EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR SA PRÉSERVATION ET SA
MISE EN VALEUR

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET SUR LES MILIEUX ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE

LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

LES INCIDENCES SUR NATURA 2000

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. L'évaluation environnementale a notamment pour objectif de nourrir le PLU et tout son processus d'élaboration, des enjeux environnementaux du territoire, afin qu'ils en soient une composante au même titre que les questions urbaines, économiques, sociales, de déplacements. Avec le diagnostic du territoire, en identifiant les enjeux environnementaux, il constitue le socle pour l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables. C'est aussi le référentiel au regard duquel l'évaluation des incidences est conduite.

L'évaluation environnementale doit contribuer aux choix de développement et d'aménagement et s'assurer de leur pertinence au regard des enjeux environnementaux du territoire. Il s'agit, dans une démarche progressive et itérative.

La démarche adoptée ici est la suivante :

- Une analyse de l'état « actuel » de l'environnement : elle s'effectue de façon thématique, pour chacun des domaines de l'environnement (portant sur le cadre physique, le cadre biologique, le cadre humain et socio-économique) – voir les pièces 1.a et 1.d (tome 1 et 3 du rapport de présentation) du présent dossier de PLU ;
- Une présentation du parti d'aménagement retenu au regard des objectifs de protection et des contraintes de développement (partie 1 et 2 du présent document) ;

C'est non seulement l'environnement au sens habituel (environnement naturel, nuisances, pollutions, etc.) qui est pris en compte, mais aussi la santé, les impacts sur le changement climatique et le patrimoine culturel.

92

Concernant l'incidence du projet de PLU sur les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000 « Champagne »⁴, la démarche adoptée a été la suivante :

- ⇒ une analyse de l'état « actuel » de la zone d'étude (analyse du Document d'Objectifs du site Natura 2000 concerné, analyse des habitats et espèces d'intérêts communautaires concernés) ;
- ⇒ une analyse des secteurs prévus pour être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU (analyse de l'occupation du sol et des potentialités d'accueil d'espèces animales et végétales en comparaison avec les habitats et espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000) ;
- ⇒ une présentation des impacts potentiels du projet sur les habitats et espèces directement ou indirectement concernés ;
- ⇒ des propositions de « mesures correctives ou compensatoires » éventuelles pour optimiser ou améliorer l'insertion du projet dans son contexte environnemental, et garantir le maintien dans un état de conservation favorable les habitats et les habitats d'espèces du site Natura 2000.

Ces diverses informations ont été gérées par des spécialistes écologues qui mènent régulièrement, de façon professionnelle, les études de cette nature, dans des contextes voisins (même si à chaque étude des spécificités apparaissent : géographie, environnement périphérique...).

⁴ Pour plus d'informations, voir la pièce 1.c du présent dossier de PLU présentant l'évaluation des incidences du projet sur NATURA 2000.

LE CLIMAT

Les incidences

Les projets d'évolutions urbaines du bourg et du hameau de Malicrone, en matière d'habitat, ne sont pas d'ampleur à compromettre la qualité de l'air et donc de modifier le climat local. Seules des augmentations infimes des émissions de gaz à effet de serre seront imputables à l'augmentation du trafic automobile dans le bourg.

Les mesures

Les incidences étant infimes, il n'est pas prévu de mesure particulière dans le cadre du PLU. On notera toutefois, que la création de liaisons douces dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers, et la localisation de ces nouveaux quartiers à proximité des équipements du bourg (mairie, école, boulangerie...), sont de nature à limiter l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens.

Par ailleurs, le règlement du PLU ne s'oppose pas au recours à l'utilisation de techniques ou de matériaux de construction respectueux de l'environnement et favorables aux économies d'énergie, et donc à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. En projetant un développement dense, la Municipalité incite par ailleurs au recours à la mitoyenneté favorable, entre autre, aux économies de chauffage.

93

LA TOPOGRAPHIE

Les incidences

Sur l'ensemble du territoire, y compris au niveau du bourg, la topographie est très peu mouvementée. Les projets d'aménagements envisagés en matière d'habitat, d'activités et d'équipements ne nécessiteront pas de travaux de terrassements susceptibles d'atteindre à l'intégrité de la topographie communale.

Les mesures

De légers affouillements et exhaussements de sols seront toutefois nécessaires, à la réalisation d'une piscine pour un particulier, pour l'aménagement éventuel d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans l'aménagement des nouveaux quartiers, etc. Le règlement les autorise donc, mais uniquement pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque zone.

LA GÉOLOGIE

Les incidences

Les projets d'aménagements retenus ne sont pas de nature à entraîner des impacts significatifs sur la géologie communale, et celle-ci n'est pas de nature à restreindre ces projets.

Les mesures

Il n'est donc pas nécessaire de prévoir de mesures particulières, si ce n'est que l'aléa de retrait gonflement des argiles est mentionné, à titre d'information et de conseil dans le règlement d'urbanisme.

LA RESSOURCE EN EAU

Les incidences

Le SDAGE Loire-Bretagne incite à une préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau, pour les années à venir. Les effets possibles du PLU sur cette ressource sont liés à l'augmentation de la population et à d'éventuelles pollutions des eaux souterraines par le rejet non maîtrisé et non traité d'eaux usées ou d'eaux pluviales. La commune figure dans la zone 9 de la mesure 7C5 du SDAGE pour laquelle un potentiel d'augmentation des prélèvements est autorisé dans la nappe du Cénomaniens, et ce, dans la limite de 20 % du volume actuel des prélèvements. Il est recommandé par le Schéma d'Alimentation en Eau Potable du département de l'Indre-et-Loire de stabiliser les prélèvements.

Les mesures

Les mesures préventives prises à travers le PLU portent sur la maîtrise de la qualité des rejets des eaux usées et pluviales (cf. paragraphe suivant pour ces dernières). Concernant les eaux usées, la station d'épuration réalisée en 2014 est en mesure de faire face à l'accroissement du nombre de raccordés. Pour les sites non raccordés au réseau collectif d'assainissement, le règlement du PLU impose que toute construction rejetant des eaux usées, soit équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

94

La compétence en eau potable a été transférée à la Communauté de Communes Loches Développement, qui dispose d'une diversité de ressources. Mais, il est à noter qu'avec une consommation annuelle supplémentaire estimée de 4480 m³ par an (à raison d'une consommation moyenne par abonné de 128 m³ et de la réalisation de 35 logements neufs; ce qui représente 0,28 % des prélèvements faits en 2013), le développement prévu au travers du PLU n'aura donc qu'une influence relativement faible sur les besoins en eau potable. En outre, l'alimentation en eau potable de la commune est assurée essentiellement par le forage de Reignac qui puise dans le Turonien.

On notera que toutes ces dispositions prises permettent également de garantir une protection de la santé humaine.

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Les incidences

Les projets d'aménagements retenus ne sont pas de nature à entraîner des impacts significatifs sur le réseau hydrographique communale, et celui-ci n'est pas de nature à restreindre ces projets.

Les mesures

Il n'est donc pas nécessaire de prévoir de mesures particulières. De façon plus générale, la protection des milieux naturels, et notamment des boisements et des abords du ruisseau, constitue une mesure forte favorable à la protection du réseau hydrographique.

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET LES MESURES POUR ASSURER LEUR PRÉSERVATION ET LEUR MISE EN VALEUR

LES INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL (HORS NATURA 2000)

Globalement, les incidences sur les milieux naturels sont faibles car ces sites n'accueillent aucune nouvelle urbanisation. Ainsi, le projet de PLU s'attache à préserver en zone naturelle et forestière, ou en zone agricole protégée l'ensemble des milieux biologiques participant de la trame verte et bleue : le boisement au sud de la commune (noyau de biodiversité), les abords du ruisseau (ripisylve et présence probables de zones humides), abords du ruisseau au niveau de Malicorne (présence connue d'une zone humide).

Le projet de PLU identifie en zone naturelle le boisement présent au sud de la commune le préservant ainsi de toute urbanisation. Ce boisement est identifié au sein d'une zone de corridors diffus s'étendant de la Chappelle-Blanche-Saint-Martin à Chambourg-sur-Indre. Quelques haies situées au long du ruisseau de Montant et en entrée de bourg sont également protégées (haies incluses dans le secteur de bocage et structures ligneuses linéaires de fonctionnalité faibles identifiées par le SRCE). La volonté de recentrer l'urbanisation sur le bourg et Malicorne et de n'envisager des extensions urbaines qu'au niveau du bourg, contribue à limiter la fragmentation des espaces agricoles et naturelles et permet le maintien d'entités agricoles et naturelles cohérentes.

La présence d'un site NATURA 2000 sur la commune a été prise en compte par la réalisation d'une étude des incidences du PLU sur ce site (pièce 1.d du dossier de PLU).

95

LES INCIDENCES SUR LES MILIEUX AGRICOLES ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Les incidences

L'élaboration du PLU s'est attachée à satisfaire les besoins de développement de la commune au sein de l'enveloppe d'urbanisation du bourg et du hameau de Malicorne, en prenant soin de laisser à l'écart du développement les sites agricoles. Néanmoins, l'extension urbaine du site de la Pennellerie concerne des terres aujourd'hui exploitées par l'agriculture.

Les mesures

Afin de limiter l'artificialisation de terres agricoles, le projet de PLU a veillé à ne prévoir des extensions urbaines que pour répondre aux besoins non pourvus au sein des enveloppes d'urbanisation du bourg et de Malicorne. Ces extensions urbaines ont également été choisies à proximité du bourg, pour rompre avec les extensions urbaines réalisées ces dernières années dans l'espace rural (Roche Mabileau).

Afin de s'assurer d'une protection des terres de valeur agronomique, et ne pas entraver le développement de l'activité agricole, l'ensemble des espaces agricoles de la commune ont été classés en zone agricole « A ».

LES INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE ET LES MESURES POUR ASSURER SA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR

LES PAYSAGES

Les incidences

Les projets d'urbanisation du PLU auront forcément un impact dans les paysages, en raison de l'urbanisation de terrains aujourd'hui naturels ou agricoles.

Les mesures

Cette problématique a sous-tendu la réflexion des élus et les a conduits à prévoir des mesures appropriées, afin de réduire l'impact des constructions nouvelles sur la qualité des paysages urbains et naturels. Ainsi le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Pennellerie et de l'Epinay, prévoient la préservation d'éléments végétaux existants ou la plantation de haies pour favoriser l'intégration des constructions dans le paysage. Des dispositions réglementaires sont également définies dans chaque des zones pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions (implantation et aspect des constructions, limitation des extensions et de la taille des annexes en zone naturelle et en zone agricole...).

96

En outre, en affirmant un développement axé uniquement sur le bourg (dents creuses et extension) et le hameau de Malicorne (comblement des dents creuses), et en mettant fin au mitage de l'espace rural, les unités paysagères sont préservées.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

Les incidences

Si la commune n'accueille qu'un seul bâtiment identifié au titre des Monument Historique, elle présente de nombreuses constructions de caractère, notamment le château de l'Epinay. Le PLU prévoit l'urbanisation du secteur de l'ancien potager du château. Si cette urbanisation s'inscrit à distance du château, dans un site arboré et sans toucher au parc du château de l'Epinay, elle peut cependant s'avérer sensible d'un point de vue paysager.

Concernant le patrimoine architectural, les risques concernent les démolitions et les restaurations non respectueuses des caractéristiques architecturales du bâti, qu'il soit traditionnel ou remarquable.

Concernant le patrimoine archéologique, les installations et aménagements pouvant profondément le remettre en cause concernent les carrières et les grandes infrastructures routières et ferroviaires. En la matière, aucune infrastructure de grande ampleur n'est envisagée, ce qui restreint les risques.

Les mesures

Le projet de PLU s'est donc attaché à intégrer les nouvelles constructions dans le paysage par le biais du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (préservation du mur ancien au nord, préservation d'une partie de la haie au sud du site...).

Le projet de PLU s'attache à préserver les particularités locales, qu'il s'agisse du château de l'Epinay, d'anciennes granges du type lochoise, de constructions et d'éléments de façades de caractère mais aussi de petits bâtis vernaculaires (puits, croix...). Les dispositions réglementaires et le recours à l'article L. 123-1-5 III) 2° du Code de l'urbanisme visent à en garantir la préservation.

L'article 11 du règlement de chaque zone prévoit des dispositions précises quant à la préservation des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien.

Il est rappelé dans le règlement l'obligation de respecter les dispositions applicables en matière d'archéologie. Toute découverte archéologique doit ainsi faire l'objet d'une déclaration immédiate en mairie, le Maire devant ensuite prévenir la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

LES RISQUES, LE TRAFIC ROUTIER ET LE NIVEAU SONORE

Les incidences

Le projet de PLU prévoit l'accueil de plus d'une trentaine de constructions supplémentaires d'ici 10 ans. Les incidences attendues concernent la capacité des voies existantes à absorber les flux supplémentaires ainsi que les nuisances sonores. Concernant ces dernières, les nuisances liées aux habitations devraient peu remettre en cause la qualité du cadre de vie des habitants. Les sites d'accueil sont en effet de faibles superficies, ce qui devrait diluer les flux.

Les mesures

Les sites d'accueil d'habitat ont été localisés au droit de voies existantes suffisamment dimensionnées pour recevoir de nouveaux flux automobiles.

L'élaboration du PLU s'est attachée à préserver les populations et les biens des risques naturels prévisibles (inondation, feu de forêt...). Par rapport au risque de mouvements de terrain liés au caractère argileux des sols, il est rappelé dans le règlement, les précautions à prendre en matière notamment d'études géotechniques prospectives permettant d'adapter les fondations à la qualité des sols.

97

LES INCIDENCE SUR NATURA 2000 ET LES MESURES ENVISAGÉES POUR SUPPRIMER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour l'évaluation des incidences du PLU sur le site NATURA 2000, se référer à la pièce 1.c du présent dossier de PLU.

PARTIE 6 :

LES INDICATEURS D'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme stipule que, trois ans au plus tard après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, l'organe délibérant de l'EPCI ou du Conseil Municipal analyse les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

« 1° L'équilibre entre :

a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

L'évaluation environnementale menée ici ex-ante ne peut acquérir validité qu'après une analyse de l'application du PLU et, in fine, de l'état de l'environnement constaté, au regard des projets réalisés.

Concernant la commune de Dolus-le-Sec afin de pouvoir apprécier, lors de ce débat, les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements, il s'agit de mettre en place un tableau de bord de suivi annuel des opérations autorisées (l'échelle de la Communauté de Communes semblerait la plus pertinente, même si les données peuvent être rentrées à l'échelle communale sur la base d'un tableau de bord commun), regroupant a minima les champs suivants :

- date de délivrance du permis de construire ;
- maître d'ouvrage ;
- localisation de l'opération : Bourg / hameaux ;
- mode d'urbanisation : renouvellement urbain / densification d'une dent creuse / densification d'un fond de jardin urbanisation d'une zone AU ;
- procédure d'aménagement : ZAC / lotissement / permis groupé / diffus ;
- nombre de logements créés avec ventilation en fonction de la forme urbaine (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire, collectif) et du mode de financement (logement locatif aidé, accession sociale, libre) ;
- date d'achèvement de l'opération ;
- nombre d'occupants à la date d'achèvement de l'opération, âge des occupants pour voir l'effet sur l'accueil de jeunes ménages ;
- liste des équipements d'infrastructure et de superstructure réalisée à l'occasion de nouvelles constructions.

Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dolus-le-Sec, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet. Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU au regard de l'état initial détaillé dans le rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivis et sera motifs à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire.

Remarque importante :

Les indicateurs de suivi présentés dans le tableau suivant ne sont que des propositions. Autrement dit, ces pistes de réflexions devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de sorte à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans, l'analyse des résultats de la mise en œuvre du PLU tel que celui-ci a été défini..

Les indicateurs de suivi proposés sont développés dans les pages suivantes.

Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	Etat initial	Source des données
Occupation du sol et consommation d'espace				
Occupation du sol	Evolution de la répartition des terrains sur la commune Etablir un bilan annuel des surfaces urbanisées sur la commune sur la base des permis de construire instruits	Maintien d'une croissance urbaine limitée	Zone U : 25,29 ha Zone AU : 1,56 ha Zone N : 213,79 ha Zone A : 2510,2 ha	Commune
Eaux superficielles et souterraines				
Ressource en eau	Estimation de la consommation d'eau potable par habitant et par an Volumes prélevés Rendement des réseaux d'eau potable – annuelle Suivi de la qualité des eaux des captages	Surveillance de la consommation annuelle d'eau et tendance du rapport de l'évolution de l'augmentation de la population avec la consommation totale	Voir les annexes sanitaires	Rapport d'activité annuel de la CCLD
Consommations et productions énergétiques				
100 Consommations énergétiques de l'habitat	Répartition du parc de logements – nombre de constructions aux normes innovantes de type « maisons passives » Suivi annuel de l'évolution du parc de logements communal/dénombrement des opérations	Surveillance de la consommation annuelle d'électricité et des nouvelles pratiques	Nombre de nouvelles constructions basse consommation – maisons passives autorisées à partir de la mise en œuvre du PLU	Commune
	Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, photovoltaïque, éolien, géothermie...) Bilan annuel des demandes de déclaration de travaux ou de permis de construire relatifs à la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable individuels.	Analyse de l'évolution chiffrée des dispositifs de production d'énergie renouvelable	Nombre de nouvelles installations autorisées à partir de la mise en œuvre du PLU	Commune

Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	Etat initial	Source
Patrimoine naturel				
Terres agricoles	Surveillance de la consommation foncière et bilan sur les espaces naturels et l'activité agricole Bilan annuel du foncier agricole : échange avec les partenaires tels que la Chambre d'Agriculture, l'INAO, la SAFER...	Maintien et encouragement à une activité identitaire du territoire	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Commune
Espaces boisés	Surveillance de l'évolution des surfaces boisées communales Bilan annuel du foncier désigné en boisement : échange avec les services compétents de la Direction Départementale des Territoires (service Eau et forêt), notamment sur les demande de défrichement établie sur le territoire communal	Meilleure connaissance de l'évolution des espaces naturels du territoire Bilan des surfaces défrichées (surfaces perdues en boisement) ou à l'inverse des surfaces plantées	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU 101	Commune
Zonages du patrimoine naturel	Surveillance de l'évolution des périmètres de zonage du site Natura 2000	Meilleure connaissance de l'évolution des espaces naturels du territoire	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Commune
Paysage	Surveillance de l'intégration des constructions dans les nouveaux quartiers (préservation des haies, plantations demandées dans le règlement et les OAP...) par l'application des dispositions réglementaires du PLU	Surveillance de l'évolution des paysages par comparaison avec les photos prises lors du diagnostic territorial du PLU	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Commune
Patrimoine culturel et bâti				
Patrimoine	Application des dispositions réglementaires du	Surveillance de la préservation de la qualité architecturale des centres	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Commune

	PLU (L.123-1-5 III) 2° du code de l'urbanisme)	anciens et des éléments de patrimoine identitaires		
Déplacements				
Déplacements doux	Evolution du linéaire de liaisons douces communales – biannuel	Surveillance du linéaire de liaisons douces existantes et créées	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU afin d'estimer le linéaire créé à partir de l'application du PLU	Commune
Transports motorisés	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les axes de circulation majeurs	Surveillance de l'évolution du trafic routier	Etat « 0 » de référence : date d'approbation du PLU	Données Conseil Général d'Indre-et-Loire
Déchets				
Déchets ménagers	Evolution du tonnage de déchets produits, recyclés Evolution des tonnages collectés en déchetterie	Surveillance de l'évolution des déchets produits/collectés Evolution des tonnages de tri des déchets – Sensibilisation au tri	Voir les annexes sanitaires	Rapport de fonctionnement annuel du syndicat
Eaux usées	Suivi du fonctionnement de la station d'épuration suivi de la qualité des rejets - annuel	Surveillance de la capacité épuratoire de la station d'épuration et des volumes à l'entrée de la station	Voir les annexes sanitaires	Rapport de fonctionnement annuel du syndicat
	Suivi des installations d'assainissement autonomes - annuel	Evolution du nombre d'installations respectant les attentes et les normes en matière d'assainissement autonome		Rapport du SPANC

102